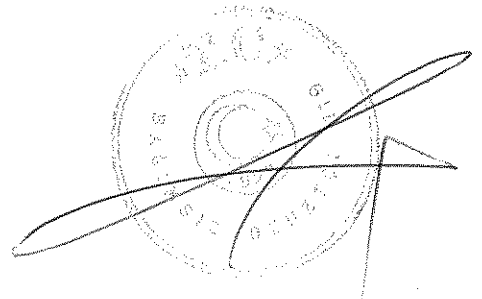


## YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

01.01.2016 – 31.12.2016 Hesap Dönemine ait  
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu





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.**  
**31.12.2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

**YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.**  
**YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI'NA**

Yatırım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 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.

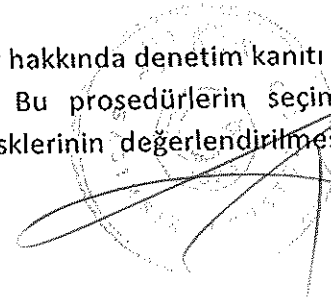
***Yönetimin Finansal Tablolarla İlişkin Sorumluluğu***

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 dâhil,



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 2016 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.

#### **4. 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 2016– 31 Aralık 2016 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 Ağustos 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

**AAC BAĞIMSIZ DENETİM DANIŞMANLIK VE YMM A.Ş.**

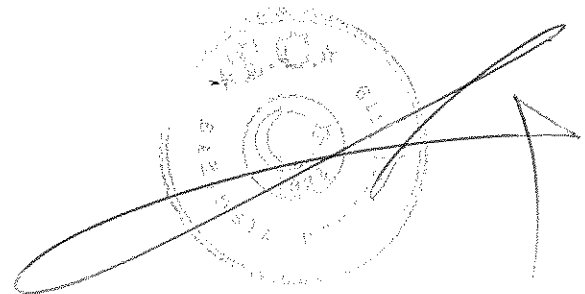
**Zekeriya AYDIN**  
**Sorumlu Ortak-Baş Denetçi**

**Ankara, 29 Ağustos 2017**

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
31.12.2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

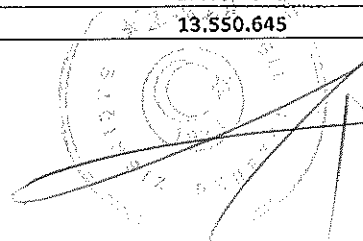
---

Finansal Durum Tablosu	1
Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Özkaynak Değişim Tablosu	3
Nakit Akış Tablosu	4
Finansal Tablo Dipnotları	5-49



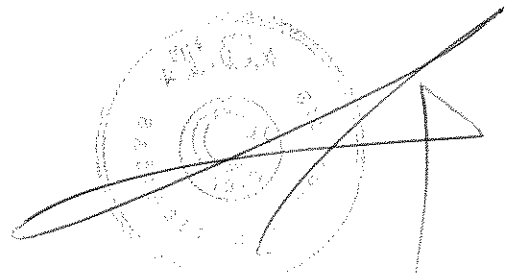
**YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31.12.2016 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	31.12.2015	31.12.2016
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	5.617.146	6.541.054
Ticari Alacaklar (Net)	4	1.833.169	1.145.639
<i>İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar</i>		1.833.169	1.145.639
Diğer Alacaklar (Net)	5	213.672	1.240.389
<i>İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar</i>		213.672	1.240.389
Peşin Ödenmiş Giderler	6	42.892	53.464
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7	979.177	0
Diğer Dönen Varlıklar	8	1.171.147	990.067
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>9.857.203</b>	<b>9.970.614</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>			
		<b>9.857.203</b>	<b>9.970.614</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Ticari Alacaklar (Net)	4	0	0
<i>İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar</i>		0	0
Diğer Alacaklar (Net)	5	3.859	4.644
<i>İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar</i>		3.859	4.644
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	2.089.300	2.839.300
Maddi Duran Varlıklar	10	1.434.289	1.412.486
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	30.266	36.223
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		30.266	36.223
Ertelenmiş Vergi Varlığı	17	135.728	88.165
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>3.693.442</b>	<b>4.380.818</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>13.550.645</b>	<b>14.351.432</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Ticari Borçlar (Net)	4	143.805	79.462
<i>İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar</i>		143.805	79.462
Diğer Borçlar (Net)	5	12.325	1.356.843
<i>İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar</i>		12.325	1.356.843
Ertelenmiş Gelirler	12	2.065	2.709
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	13	1.193.063	1.177.897
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	457.144	729.542
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>1.808.402</b>	<b>3.346.454</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
		<b>1.808.402</b>	<b>3.346.454</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	664.007	1.059.248
<i>Çalışanlara Sağlanan Foydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		664.007	1.059.248
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	17	40.611	94
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>704.618</b>	<b>1.059.342</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye	18	2.000.000	2.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer			
Kapsamlı Gelirler veya Giderler	19	-21.908	-112.851
<i>Diğer Kazanç/Kayıplar</i>		-21.908	-112.851
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	2.053.383	2.885.846
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	21	2.288.875	414.849
Net Dönem Karı/Zararı		4.717.275	4.757.792
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>11.037.625</b>	<b>9.945.636</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>13.550.645</b>	<b>14.351.432</b>



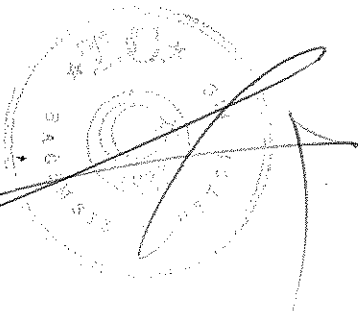
YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
01.01.2016 - 31.12.2016 DÖNEMİ KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU  
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipno t No	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2016 31.12.2016
Hasılat	22	19.186.832	19.239.716
Satışların Maliyeti	22	12.161.991	12.405.384
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>7.024.841</b>	<b>6.834.332</b>
Genel Yönetim Giderleri	23	-1.586.930	-2.063.408
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24,25	181.999	840.275
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	24,25	-15.728	-109.774
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>5.604.182</b>	<b>5.501.425</b>
<b>FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>5.604.182</b>	<b>5.501.425</b>
Finansman Giderleri	24,25	-90.858	-24.988
Finansman Gelirleri	24,25	281.847	399.394
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>5.795.171</b>	<b>5.875.831</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-1.077.896	-1.118.039
Dönem Vergi Gideri/Geliri	13	-1.193.063	-1.177.897
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	17	115.167	59.858
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>4.717.275</b>	<b>4.757.792</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>			
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>4.717.275</b>	<b>4.757.792</b>
Dönem Kar/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		4.717.275	4.757.792
Pay Başına Kazanç	26	23,59	23,79
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		23,59	23,79
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>19</b>	<b>-47.368</b>	<b>-112.851</b>
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	16	-59.210	-141.063
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		11.842	28.213
<i>Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri</i>	17	11.842	28.213
<b>DiĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>-47.368</b>	<b>-112.851</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>4.669.907</b>	<b>4.644.941</b>



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
01.01.2016 - 31.12.2016 DÖNEMİ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU  
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Aktüeryal Kazanç/Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
01 Ocak 2016 İtibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	2.000.000,00	-21.908,00	2.053.382,53	2.288.875,61	4.717.275,00	11.037.625,14
Transferler					40.516,94	40.516,94
Toplam Kapsamlı Gelir			832.463,71	-1.874.026,72		-1.041.563,01
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış		-90.942,73				-90.942,73
31 Aralık 2016 İtibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	2.000.000,00	-112.850,73	2.885.846,24	414.848,89	4.757.791,94	9.945.636,34
<b>ÖNCEKİ DÖNEM</b>						
01 Ocak 2015 İtibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	2.000.000,00	25.460,26	1.688.880,53	2.090.916,61	3.023.476,15	8.828.733,55
Hatalara İlişkin Düzeltmeler					-65.089,15	-65.089,15
Transferler			364.502,00	197.959,00	4.717.275,00	5.279.736,00
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış		-47.368,26			-2.958.387,00	-3.005.755,26
31 Aralık 2015 İtibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	2.000.000,00	-21.908,00	2.053.382,53	2.288.875,61	4.717.275,00	11.037.625,14



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
01.01.2016 - 31.12.2016 DÖNEMİ NAKİT AKIM TABLOSU  
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	31.12.2015	31.12.2016
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>3.409.584</b>	<b>2.471.516</b>
1. Esas Faaliyet Gelirlerinden Sağlanan Nakit Girişleri (+)	19.186.757	16.239.716
a) Satışlardan Sağlanan Nakit Girişleri (+)	19.186.757	16.239.716
b) Diğer Gelirlerden Sağlanan Nakit Girişleri (+)	-	-
2. Esas Faaliyet Giderlerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)	-13.748.920	-14.468.792
a) Satılan Mal ve Hizmet Mal. ve Stok Değişimlerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)	-12.161.991	-12.405.384
b) Faaliyet Giderlerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)	-1.586.929	-2.063.408
<b>Esas Faaliyet Sonucu Sağlanan Net Nakit Akışı (1 - 2)</b>	<b>5.437.837</b>	<b>1.770.924</b>
3. Diğer Gelir ve Karlardan Sağlanan Nakit Girişleri (+)	181.999	840.275
4. Diğer Gider ve Zararlardan Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	-15.728	-109.774
5. Finansman Giderlerinden Kaynaklanan Nakit Giriş (+) Çıkışları (-) (Net)	372.705	374.406
6. İşletme Faaliyetleri ile İlgili Varlık ve Yabancı Kaynaklardaki Değişikliklere İlişkin Nakit Akışları (+) (-)	-2.567.229	-404.315
a) Varlık Artışları (-)	-2.686.615	-1.027.502
b) Varlık Azalışları (+)	-	687.530
c) Yabancı Kaynak Artışları (+)	119.386	0
d) Yabancı Kaynak Azalışları (-)	0	-64.343
7. Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Nakit Çıkışları (-)	0	0
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>2.462</b>	<b>-640.703</b>
1. Yatırım Faaliyetinden Sağlanan Nakit Girişleri (+)	2.462	115.255
a) Mali Duran Varlık Satışlarından Sağlanan Nakit Girişleri (+)	-	-
b) Maddi Duran Varlık Satışlarından Sağlanan Nakit Girişleri (+)	2.462	21.803
c) Diğer Duran Varlık Satışlarından Sağlanan Nakit Girişleri (+)	-	93.452
d) Mali Duran Varlıklarla İlgili Alınan Temettülden Sağlanan Nakit Girişleri (+)	-	-
e) Yatırım Faaliyetleri İlgili Faizlerden Sağlanan Nakit Girişleri (+)	-	-
2. Yatırım Faaliyetinden İlişkin Nakit Çıkışları (-)	0	-755.957
a) Mali Duran Varlık Alışları (-)	-	-750.000
b) Maddi Duran Varlık Alışları (-)	-	-
c) Maddi Olmayan Duran Varlık Alışları (-)	0	-5.957
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>-2.760.429</b>	<b>-1.368.859</b>
1. Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Girişleri (+)	-	-
2. Finansman Faaliyetlerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)	-2.760.429	-1.368.859
a) Kısa Vadeli Mali Borç Ödemeleri (-)	0	-24.988
b) Uzun Vadeli Mali Borç Ödemeleri (-)	-	-
c) Ödenen Temettüler (-)	-2.760.429	-1.343.871
d) Sermayenin Azaltılması (-)	-	-
e) Diğer Finansman Faaliyetlerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)	-	-
<b>D. KUR FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE ETKİLERİ (+) (-)</b>	<b>-27.318</b>	<b>0</b>
<b>E. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDE MEYDANA GELEN NET ARTIŞ (+) AZALIŞ (-)</b>	<b>624.299</b>	<b>461.954</b>
<b>F. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ MEVCUDU</b>	<b>4.368.548</b>	<b>5.617.146</b>
<b>G. DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ MEVCUDU</b>	<b>5.617.146</b>	<b>6.541.054</b>





## NOT 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.

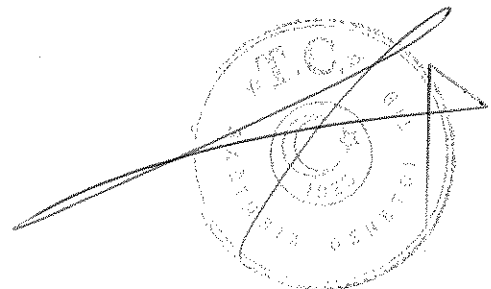
Şirket'in başta İstanbul olmak üzere İzmir, Antalya, Adana, Eskişehir, Gaziantep, Konya ve Trabzon'da şubeleri bulunmaktadır.

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

31.12.2016 tarihi itibarıyla Şirket'in Ankara'da 50 personeli, İstanbul şubesinde ise 22 personeli olmak üzere toplam 72 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
<b>Toplam</b>	<b>%100</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>



## DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

Şirket, Türkiye’de faaliyet gösteren, muhasebe kayıtlarını ve yasal mali tablolarını; Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK), Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

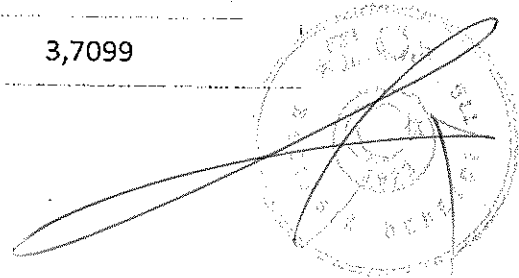
Şirket, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca, Finansal Tabloların hazırlanmasında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS)’ni ve bunlara ilişkin ek ve yorumları esas almıştır.

İlişikteki finansal tablolar, 17/11/2012 tarihli ve 28470 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulama Kapsamının Belirlenmesine İlişkin Kurul Kararı” uyarınca finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS) göre düzenlemek zorunda olan şirketlerin finansal tablolar aracılığıyla ilgililere sunduğu bilgilerin gerçeğe ve ihtiyaca uygunluğunu, karşılaştırılabilirliğini, doğrulanabilirliğini ve anlaşılabilirliğini arttırmak, finansal tabloların yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla hazırlanmıştır.

İlişikteki finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi olan Türk Lirası (TL) olarak sunulmuştur. Şirket işlemlerini ağırlıklı olarak ulusal para cinsinden yapmakla birlikte yabancı paralı işlemleri de bulunmaktadır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla T.C. Merkez Bankası ABD Doları ve Euro alış kurları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016
ABD Doları	3,5192
Euro	3,7099



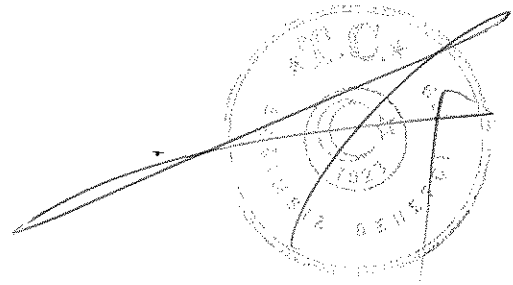
### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararına istinaden finansal tablolardaki tutarları yeniden ifade etme işleminin uygulanmasını gerektiren objektif koşulların gerçekleşmemiş olması ve SPK'nın varolan verilere dayanarak ileride bu koşulların gerçekleşme emarelerinin kısmen ortadan kalktığını öngörmesi sebebiyle, işlevsel para birimi TL olan ve Türkiye'de faaliyet gösteren şirketlerin finansal tabloları en son 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla TMS 29 uyarınca (Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama) yeniden ifade etme işlemine tabi tutulmuştur. Dolayısıyla, bu şirketlerin 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihli bilançolarında yer alan parasal olmayan aktif ve pasifler ve sermaye dâhil özkaynak kalemlerinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. İlişikteki finansal tablolar Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır ve kanuni kayıtlarda yer almayan aşağıdaki birtakım düzeltmeleri içermektedir.

- Vadeli çekler, alacak senetleri, alıcılar, satıcılar için reeskont hesaplanması
- Amortisman düzeltmesi
- Kıdem tazminatı düzeltmesi
- Ertelenmiş vergi düzeltmesi
- Gider tahakkuku düzeltmesi
- Gelecek aylara ait gelirlerin düzeltmesi



## 2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket, cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapmamıştır.

## 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

## 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

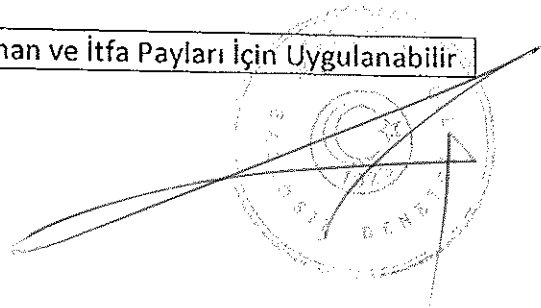
- a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'de yapılan değişiklikler

TFRS 9 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme Kasım 2009'da TFRS 9'un finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili birinci kısmını yayımlamıştır. TFRS 9, TMS 39'un finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçülmesi ile ilgili kısımlarını yenilemiştir. TFRS 9, finansal varlıkları gerçeğe uygun değerde ölçülen ve itfa edilmiş maliyet değeri ile gösterilen olarak iki kategoride sınıflar. Karar ilk muhasebeleştirilirken verilir. Sınıflandırma işletmenin finansal araçları yönetirken kullandığı yönetim modeline ve sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerine bağlıdır. Kasım 2013'te TFRS 9'un zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2018 tarihinden önce olmamak kaydıyla ertelenmiştir. Ancak önceki dönemler için erken uygulamaya izin verilmektedir.

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)

Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir

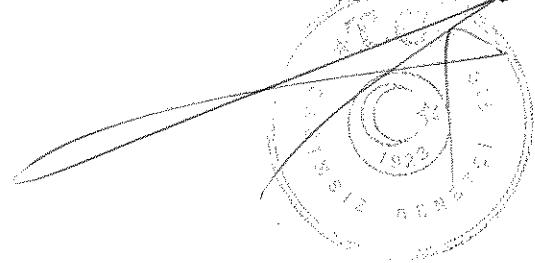


YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
01.01.2016-31.12.2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Olan Yöntemlerin Açıklanması (1)
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler(1)
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi(1)
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	TFRS 1(2)
TMS 1 (Değişiklikler)	Açıklama Hükümleri(2)
2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19 (2)
TMS 27 (Değişiklikler)	Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi(2)
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları (2)
TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler)	Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması(2)
TFRS 14	Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları(2)
TMS19(Değişiklikler)	Çalışanlara Sağlanan Faydalar(1)
2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	TFRS 2, TFRS 3, TFRS 8, TFRS 13, TMS 16 ve TMS 38, TMS 24, TFRS 9, TMS 37, TMS 39(1)
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	TFRS 3, TFRS 13, TMS 40(1)
(1)31 Aralık 2015 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.	
(2)1 Ocak 2016 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.	

**TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler) Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması**

Bu değişiklik, maddi duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı amortisman yönteminin kullanılmasının uygun olmadığına açıklık getirirken, aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olan ve yalnızca maddi olmayan duran bir varlığın gelir ölçümü olarak ifade edildiği nadir durumlarda ya da maddi olmayan duran varlıktan elde edilen gelir ile ekonomik faydaların birbiriyle yakından ilişkili olduğunun kanıtlandığı durumlarda maddi olmayan duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı itfa yönteminin kullanılmasının uygun olmadığıdır.



görüşünü de ileri sürmüştür. Bu değişiklik ayrıca bir varlığın kullanılması sonucunda üretilen bir kalemin gelecek dönemlerde satış fiyatında beklenen düşüşlerin bir varlığın, teknolojik ya da ticari bakımdan eskime beklentisini işaret edebileceği ve sonrasında varlığa ilişkin gelecekteki ekonomik faydalarda düşüşün göstergesi olabileceği konusuna değinen açıklamalara da yer verir.

**TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler) Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler**

Bu standart, taşıyıcı bitkilerin TMS 41 standardı yerine, maddi duran varlıklar sınıflandırması altında, ilk muhasebeleştirme kaydı sonrasında maliyet ya da yeniden değerlendirme esasına göre ölçülmesine imkân sağlayacak şekilde TMS 16 standardı kapsamında ele alınmasını belirtir. Bu standartta ayrıca taşıyıcı bitki, tarımsal ürünlerin üretimi veya temini için kullanılan, bir dönemden fazla ürün vermesi beklenen ve önemsiz kalıntı satışları dışında tarımsal ürün olarak satılma olasılığının çok düşük olduğu yaşayan bir bitki olarak tanımlanmıştır. Bu standartta taşıyıcı bitkilerden yetiştirilen ürünlerin TMS 41 standardının kapsamında olduğu da belirtilmektedir.

TMS 16 ve TMS 41'de yapılan bu değişiklikler sırasıyla TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 standartlarının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

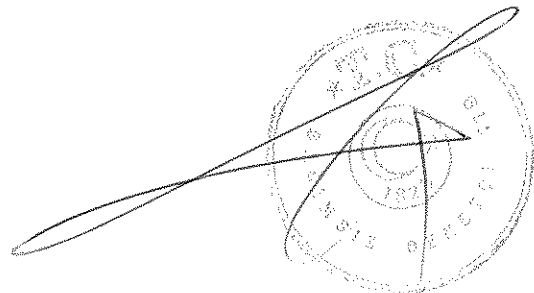
**TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi**

Bu standart, bir işletme teşkil eden müşterek bir faaliyette pay edinen işletmenin:

- TFRS 11'de belirtilen kurallara aykırı olanlar haricinde, TFRS 3 ve diğer TMS'lerde yer alan işletme birleşmeleriyle ilgili tüm muhasebeleştirme işlemlerinin uygulanmasını ve
- TFRS 3 ve diğer TMS'ler uyarınca işletme birleşmelerine ilişkin açıklanması gereken bilgilerin açıklanmasını öngörür.

TFRS 11'de yapılan bu değişiklik TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler



**TFRS 1:** Bu değişiklik işletmenin TMS'yi ilk defa uygulaması durumunda TMS'lerin hangi versiyonlarının kullanılacağı konusuna açıklık getirir.

#### **TMS 1 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri**

Bu değişiklikler; finansal tablo hazırlayıcılarının finansal raporlarını sunmalarına ilişkin olarak farkında olunan zorunluluk alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir.

#### **2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

**TFRS 5:** Satış amaçlı elde tutulan bir duran varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan duran varlığına sınıflandığı ya da tam tersinin olduğu durumlara ve bir varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılmasına son verildiği durumlara ilişkin ilave açıklamalar getirmektedir.

**TFRS 7:** Bir hizmet sözleşmesinin devredilen bir varlığın devamı olup olmadığı ve ara dönem finansal tablo açıklamalarındaki mahsuplaştırma işlemi konusuna netlik getirmek amacıyla ilave bilgi vermektedir.

**TMS 34:** Bilginin "ara dönem finansal raporda başka bir bölümde" açıklanmasına açıklık getirmektedir.

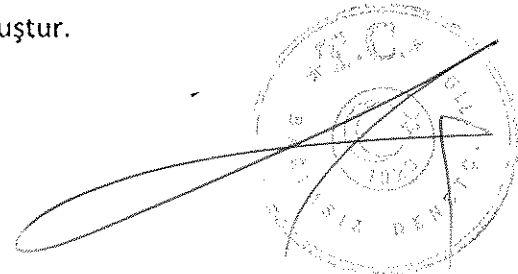
2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler TMS 19 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

#### **TMS 27 (Değişiklikler) Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi**

Bu değişiklik işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğine izin vermektedir.

#### **TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları**

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.



**TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırım İşletmeleri:**

***Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması***

Bu değişiklik, yatırım işletmelerinin konsolidasyon istisnasını uygulamaları sırasında ortaya çıkan sorunlara aşağıdaki şekilde açıklık getirir:

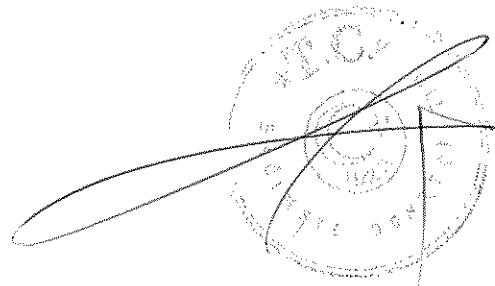
- Ana şirket için finansal tablo hazırlanmasına ilişkin istisnai durum, bir yatırım işletmesinin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer üzerinden değerlediği hallerde dahi, yatırım işletmesinin bağlı ortaklığı olan ana şirket için geçerlidir.
- Ana şirketin yatırım faaliyetleri ile ilgili olarak hizmet sunan bir bağlı ortaklığın yatırım işletmesi olması halinde, bu bağlı ortaklık konsolidasyona dâhil edilmemelidir.
- Bir iştirakin ya da iş ortaklığının özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirildiği hallerde, yatırım işletmesinde, yatırım işletmesi amacı gütmeyen bir yatırımcı iştirakteki ya da iş ortaklığındaki payları için uyguladığı gerçeğe uygun değer ölçümünü kullanmaya devam edebilir.
- Tüm iştiraklerini gerçeğe uygun değerden ölçen bir yatırım işletmesi, yatırım işletmelerine ilişkin olarak TFRS 12 standardında belirtilen açıklamaları sunar.

**TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları**

TFRS 14 *Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları* standardı uyarınca Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayacak bir işletmenin, belirli değişiklikler dâhilinde, "düzenlemeye dayalı erteleme hesaplarını" hem TFRS'lere göre hazırlayacağı ilk finansal tablolarında hem de sonraki dönem finansal tablolarında önceki dönemde uyguladığı genel kabul görmüş muhasebe standartlarına göre muhasebeleştirmeye devam etmesine izin verilir.

TFRS 14, TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

**TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat**





IFRS 15 standardındaki yeni beş aşamalı model, hâsılâtın muhasebeleştirme ve ölçümü ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır.

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

- Müşteri sözleşmelerinin tespit edilmesi
- Satış sözleşmelerindeki performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi
- İşlem fiyatının belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatını performans yükümlüklerine dağıtılması
- Şirket performans yükümlülüklerini yerine getirdiğinde gelir kaydedilmesi

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

## 2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti

### İlişkili Taraflar

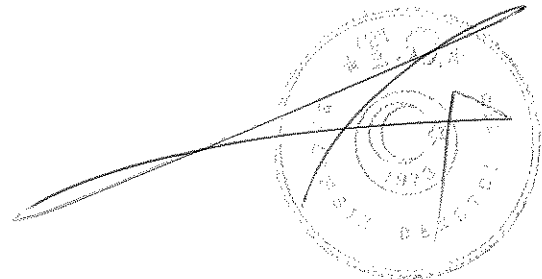
İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

- Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.



- Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesinde.
- (a) maddesinin birinci maddesinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

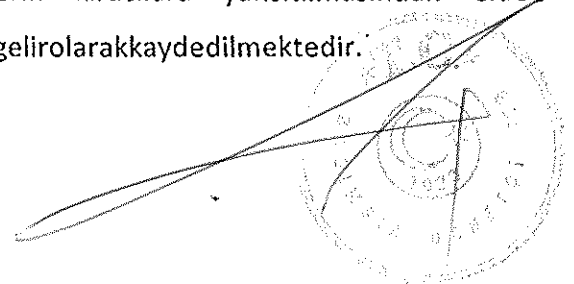
#### Hasılat

Satışlar, başlıca teslimatı yapılan konutlardan elde edilen satış gelirlerinden ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden alınan kiralardan oluşmaktadır. Satışlar, hizmetin verilmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

#### Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönemi içerisinde geliri olarak kaydedilmektedir.



Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakdedilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

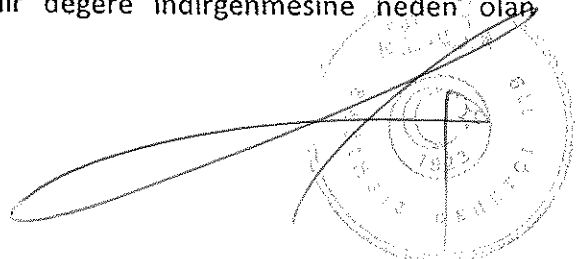
Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Satışların içerisinde önemli bir finansman maliyeti bulunması durumunda satış bedelinin gerçeğe uygun değeri, alacakların bugünkü değerine indirgenmesi suretiyle bulunmaktadır. Alacakların bugünkü değerinin belirlenmesinde; satış bedelinin nominal değerini, ilgili hizmetin peşin satış fiyatına indirgeyen faiz oranı kullanılır. Satış bedelinin nominal değeri ile bu şekilde bulunan gerçeğe uygun değer arasındaki fark, satış geliri olarak ilgili dönemlere yansıtılmaktadır.

Satışların maliyeti, başlıca teslimi yapılan konut maliyetlerinden ve bu gayrimenkuller için yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

**Stoklar**

Stoklar, maliyet değerinin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve çoğunlukla ağırlıklı ortalama yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan



koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

#### Maddi Duran Varlıklar

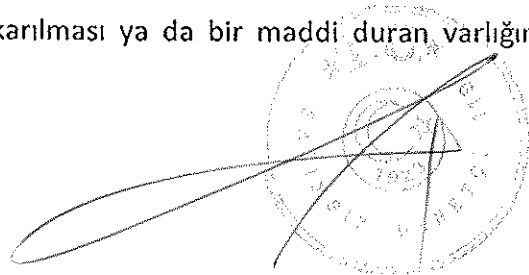
Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dâhil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. 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.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosunun dışında bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın



hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hâsılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dâhiledilir.

**Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

*Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar*

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırsız ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

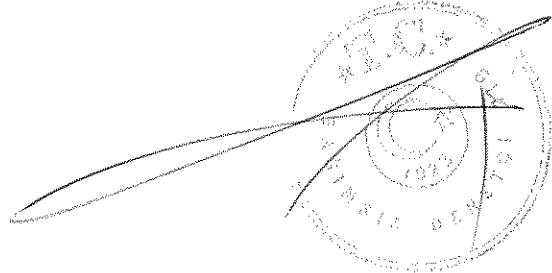
*İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıklar – araştırma ve geliştirme giderleri*

Araştırma masrafları, oluştuğu dönem içerisinde gelir tablosuna kaydedilir.

Geliştirme faaliyetleri sonucu ortaya çıkan işletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıklar yalnızca aşağıda belirtilen şartların tamamı karşılandığında kayda alınır:

- Maddi olmayan duran varlığın kullanıma hazır ya da satılmaya hazır hale getirilebilmesi için tamamlanmasının teknik anlamda mümkün olması,
- Maddi olmayan duran varlığı tamamlama, kullanma veya satma niyetinin olması,
- Maddi olmayan duran varlığın kullanılabilir veya satılabilir olması,
- Varlığın ne şekilde ileriye dönük olası bir ekonomik fayda sağlayacağını belli olması,
- Maddi olmayan duran varlığın gelişimini tamamlamak, söz konusu varlığı kullanmak ya da satmak için uygun teknik, finansal ve başka kaynakların olması
- Varlığın geliştirme maliyetinin, geliştirme sürecinde güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.

İşletme içi yaratılan maddi olmayan varlık tutarı, maddi olmayan duran varlığın yukarıda belirtilen muhasebeleştirme şartlarını karşıladığı andan itibaren oluşan harcamaların toplam



tutarıdır. İşletme içi yaratılan maddi olmayan varlıklar kayda alınmadıklarında, geliştirme harcamaları oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında, işletme içi yaratılan maddi olmayan varlıklar da ayrı olarak satın alınan maddi olmayan duran varlıklar gibi maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

#### Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

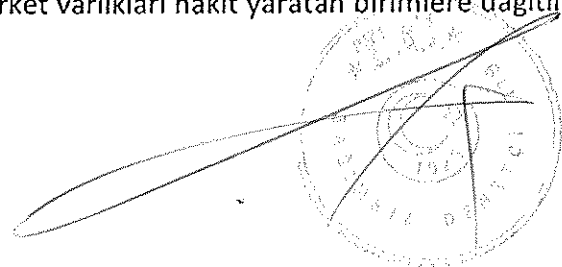
Duran varlık olarak değerlendirilen bilgisayar yazılım geliştirme maliyetleri, faydalı ömürleri üzerinden itfa edilir.

#### Maddi olmayan varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kar ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilâtlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

#### Maddi Duran Varlıklar ve Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtır.



Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

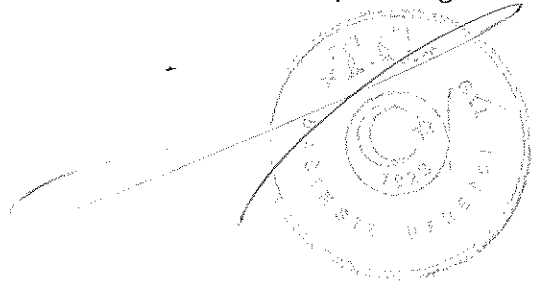
Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar veya zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar veya zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

#### Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dâhil edilmektedir.

Şirket genel amaçlı olarak borçlandığında ve bu fonların bir kısmı bir özellikli varlığın finansmanı için kullanıldığı durumlarda, aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetlerinin tutarı, ilgili varlığa ilişkin yapılan harcamalara uygulanacak bir aktifleştirme oranı yardımı ile belirlenir. Bu aktifleştirme oranı, özellikli varlık alımına yönelik yapılmış borçlanmalar hariç olmak üzere, Şirket'in ilgili dönem süresince mevcut tüm borçlarına ilişkin borçlanma maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasıdır. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri



aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

#### Finansal Araçlar

##### Finansal varlıklar

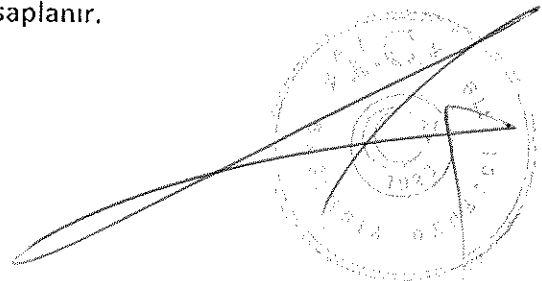
Finansal varlıklar; "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "krediler ve alacaklar" olarak sınıflandırılmıştır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

##### Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara 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 kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

##### Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar

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, satılmaya hazır olarak finansal varlık olarak sınıflandırılan ya da (a) krediler ve alacaklar, (b) vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar veya (c) gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılmayan türev olmayan finansal varlıklardır.

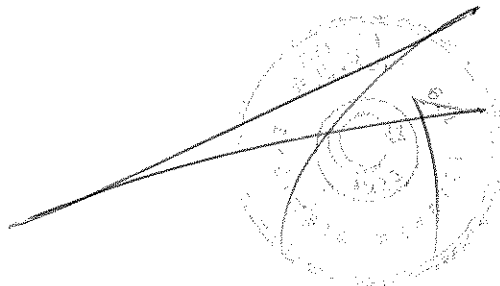
Şirket tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Kar veya zarar tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kar veya zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kar veya zarar tablosunda sınıflandırılmaktadır.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Şirket'in temettü alma hakkının olduğu durumlarda kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

Aktif bir piyasada cari piyasa değeri olmayan ve gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde belirlenemeyen satılmaya hazır özkaynak araçları ile bu tür özkaynak araçlarıyla ilişkili olan ve ödemesi bu tür varlıkların satışı yoluyla yapılan türev araçları, maliyet değerinden her raporlama dönemi sonunda belirlenen değer düşüklüğü zararları düşülmüş tutarlarıyla değerlendirilir.

Krediler ve alacaklar



Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar (ticari ve diğer alacaklar, banka bakiyeleri, kasa ve diğerleri) etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir. Faiz geliri, reeskont etkisinin önemli olmadığı durumlar haricinde etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanarak kayıtlara alınır.

#### Nakit ve nakit benzerleri

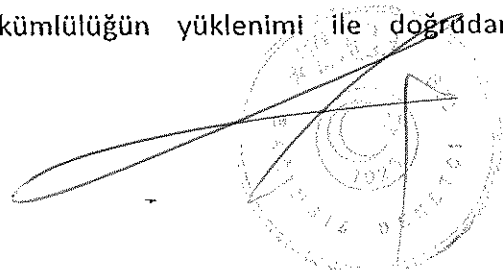
Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirket'in nakit ve nakit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

#### Finansal varlıkların kayda alınması ve finansal durum tablosu dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı finansal durum tablosu dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise finansal durum tablosunun dışında bırakılır.

#### Finansal yükümlülükler

Finansal bir yükümlülük ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılmayan finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan



ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

#### Türev finansal araçlar

Türev finansal araçlar ilk kayıt anında türev sözleşmesinin imzalandığı tarihteki piyasa değeri ile kaydedilir ve bunu müteakip piyasa değeriyle yeniden değerlendirilir. Riskten korunma muhasebesi için yeterli şartları sağlamayan türev araçların rayiç değerlerindeki artış veya azalıştan kaynaklanan kazanç veya kayıplar doğrudan kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilir.

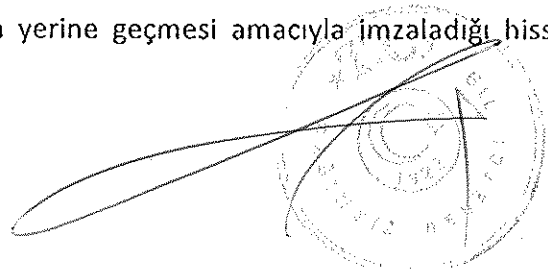
Rayiç değerler mümkün olduğunca aktif piyasalardaki geçerli piyasa fiyatlarından, yoksa iskonto edilmiş nakit akımları ve opsiyon fiyatlama modellerinden uygun olanı ile belirlenir. Rayiç değeri pozitif olan türevler varlık olarak, rayiç değeri negatif olan türevler ise yükümlülük olarak finansal durum tablosunda taşınırlar.

#### İşletme Birleşmeleri

İşletme satın alımları, satın alım yöntemi kullanılarak, muhasebeleştirilir. Bir işletme birleşmesinde transfer edilen bedel, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür; transfer edilen bedel, edinen işletme tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, edinen işletme tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve edinen işletme tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanır. Satın alıma ilişkin maliyetler genellikle oluştukları anda gider olarak muhasebeleştirilir.

Satın alınan tanımlanabilir varlıklar ile üstlenilen yükümlülükler, satın alım tarihinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden muhasebeleştirilir. Aşağıda belirtilenler bu şekilde muhasebeleştirilmez:

- Ertelenmiş vergi varlıkları ya da yükümlülükleri veya çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin varlık ya da yükümlülükler, sırasıyla, TMS 12 *Gelir Vergisi* ve TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar standartları* uyarınca hesaplanarak, muhasebeleştirilir,
- Satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmaları ya da Şirket'in satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmalarının yerine geçmesi amacıyla imzaladığı hisse



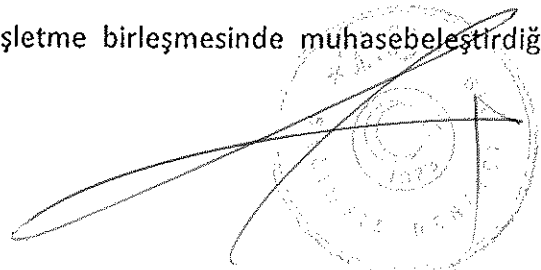
bazlı ödeme anlaşmaları ile ilişkili yükümlülükler ya da özkaynak araçları, satın alım tarihinde TFRS 2 *Hisse Bazlı Ödeme Anlaşmaları* standardı uyarınca muhasebeleştirilir,

- TFRS 5 *Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler* standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan varlıklar TFRS 5'de belirtilen kurallara göre muhasebeleştirilir.

Şerefiye, satın alım için transfer edilen bedelin, satın alınan işletmedeki varsa kontrol gücü olmayan payların ve varsa, aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde edinen işletmenin daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak paylarının gerçeğe uygun değeri toplamının, satın alınan işletmenin satın alma tarihinde tanımlanabilen varlıklarının ve üstlenilen tanımlanabilir yükümlülüklerinin net tutarını aşan tutar olarak hesaplanır. Yeniden değerlendirme sonrasında satın alınan işletmenin satın alma tarihinde tanımlanabilen varlıklarının ve üstlenilen tanımlanabilir yükümlülüklerinin net tutarının, devredilen satın alma bedelinin, satın alınan işletmedeki kontrol gücü olmayan payların ve varsa, satın alma öncesinde satın alınan işletmedeki payların gerçeğe uygun değeri toplamını aşması durumunda, bu tutar pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kazanç olarak doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir.

Hissedar paylarını temsil eden ve sahiplerine tasfiye durumunda işletmenin net varlıklarının belli bir oranda pay hakkını veren kontrol gücü olmayan paylar, ilk olarak ya gerçeğe uygun değerleri üzerinden ya da satın alınan işletmenin tanımlanabilir net varlıklarının kontrol gücü olmayan paylar oranında muhasebeleştirilen tutarları üzerinden ölçülür. Ölçüm esası, her bir işleme göre belirlenir. Diğer kontrol gücü olmayan pay türleri gerçeğe uygun değere göre ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir başka TMS standardında belirtilen yöntemler uyarınca ölçülür.

Bir işletme birleşmesinde şirket tarafından transfer edilen bedelin, koşullu bedeli de içerdiği durumlarda, koşullu bedel satın alım tarihindeki gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülür ve işletme birleşmesinde transfer edilen bedele dâhil edilir. Ölçme dönemi içerisinde ortaya çıkan ek bilgilerin sonucunda koşullu bedelin gerçeğe uygun değerinde düzeltme yapılması gerekiyorsa, bu düzeltme şerefiyeden geçmişe dönük olarak düzeltilir. Ölçme dönemi, birleşme tarihinden sonraki, edinen işletmenin işletme birleşmesinde muhasebeleştiği



geçici tutarları düzeltildiği dönemdir. Bu dönem satın alım tarihinden itibaren 1 yıldan fazla olamaz.

Ölçme dönemi düzeltmeleri olarak nitelendirilmeyen koşullu bedelin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler için uygulanan sonraki muhasebeleştirme işlemleri, koşullu bedel için yapılan sınıflandırma şekline göre değişir. Özkaynak olarak sınıflandırılmış koşullu bedel yeniden ölçülmez ve buna ilişkin sonradan yapılan ödeme, özkaynak içerisinde muhasebeleştirilir. Varlık ya da borç olarak sınıflandırılan koşullu bedelin finansal araç niteliğinde olması ve TMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm* standardı kapsamında bulunması durumunda, söz konusu koşullu bedel gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve değişiklikten kaynaklanan kazanç ya da kayıp, kar veya zararda ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. TMS 39 kapsamında olmayanlar ise, TMS 37 *Karşılıklar* veya diğer uygun TMS'ler uyarınca muhasebeleştirilir.

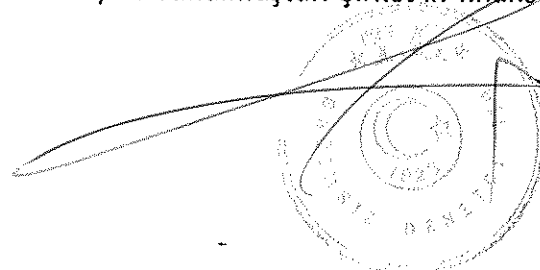
Aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde Şirket'in satın alınan işletmede önceden sahip olduğu özkaynak payı gerçeğe uygun değere getirmek için satın alım tarihinde (yani Şirket'in kontrolü ele aldığı tarihte) yeniden ölçülür ve varsa, ortaya çıkan kazanç veya zarar kar veya zarar içinde muhasebeleştirilir. Satın alım tarihi öncesinde diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilen satın alınan işletmenin payından kaynaklanan tutarlar, söz konusu payların elden çıkarıldığı varsayımı altında kar veya zarara aktarılır.

İşletme birleşmesi ile ilgili satın alma muhasebesinin birleşmenin gerçekleştiği raporlama tarihinin sonunda tamamlanamadığı durumlarda, Şirket muhasebeleştirme işleminin tamamlanamadığı kalemler için geçici tutarlar raporlar. Bu geçici raporlanan tutarlar, ölçüm döneminde düzeltilir ya da satın alım tarihinde muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde etkisi olabilecek ve bu tarihte ortaya çıkan olaylar ve durumlar ile ilgili olarak elde edilen yeni bilgileri yansıtmak amacıyla fazladan varlık veya yükümlülük muhasebeleştirilir.

#### Kur Değişiminin Etkileri

#### Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel 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'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda, dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülüklerin yer alması durumunda raporlama tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

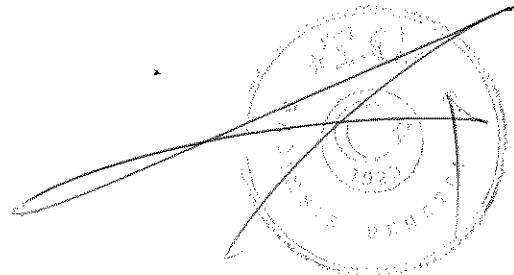
Kur farkları, aşağıda belirtilen durum haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dâhil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zarar ile ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

#### Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda



kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

#### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

#### Devlet Teşvik ve Yardımları

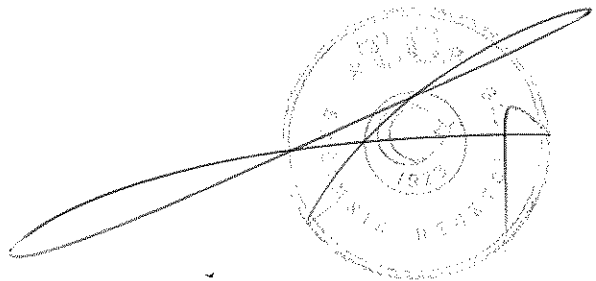
Devlet teşviki, işletmenin teşvikin elde edilmesi için gerekli koşulları yerine getireceğine ve teşvikin elde edileceğine dair makul bir güvence olmadan finansal tablolara yansıtılmaz.

Devlet teşvikleri, bu teşviklerle karşılanması amaçlanan maliyetlerin gider olarak muhasebeleştirildiği dönemler boyunca sistematik şekilde kar veya zarara yansıtılır. Bir finansman aracı olan devlet teşvikleri, finanse ettikleri harcama kalemini netleştirmek amacıyla kâr veya zararda muhasebeleştirilmek yerine, kazanılmamış gelir olarak finansal durum tablosu (bilanço) ile ilişkilendirilmeli ve ilgili varlıkların ekonomik ömrü boyunca sistematik şekilde kâr veya zarara yansıtılmalıdır.

Önceden gerçekleşmiş gider veya zararları karşılamak ya da işletmeye gelecekte herhangi bir maliyet gerektirmeksizin acil finansman desteği sağlamak amacıyla verilen devlet teşvikleri, tahsil edilebilir hale geldiği dönemde kâr ya da zararda muhasebeleştirilir.

Devletten piyasa faiz oranından düşük bir oranla alınan kredinin faydası, devlet teşviki olarak kabul edilir. Düşük faiz oranının yarattığı fayda, kredinin başlangıçtaki defter değeri ile elde edilen kazanımlar arasındaki fark olarak ölçülür.

#### Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler



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 olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, raporlama tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

#### Garantiler

Garanti maliyetleriyle ilgili karşılıklar, Şirket'e ait yükümlülüklerin karşılanması için yönetim tarafından tahmin edilen en uygun harcamalara göre, ilgili ürünlerin satış tarihinde muhasebeleştirilir.

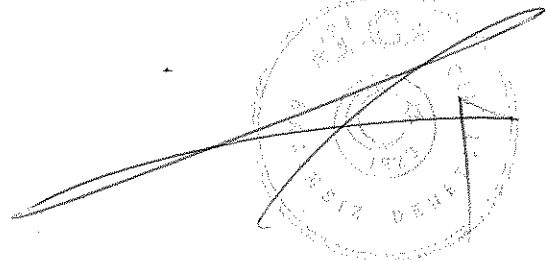
#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

#### Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü raporlama tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

#### Ertelenmiş vergi



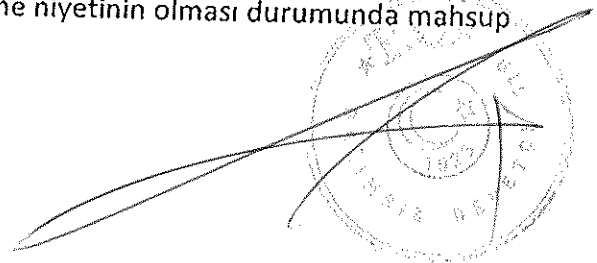


Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar veya zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve raporlama tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.



Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dâhil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

**Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

*Kıdem tazminatları*

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı (TMS 19) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

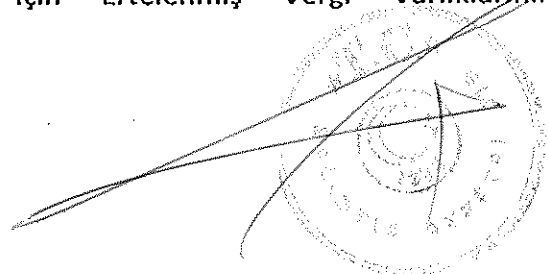
**Kiralama İşlemleri**

UMSK, Ocak 2016’da UFRS 16 Kiralama İşlemleri standardını yayınlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını öngörmüştür.

Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

UFRS 15 “Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hâsılat” standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi**



UMSK, Ocak 2016'da, UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler, gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır.

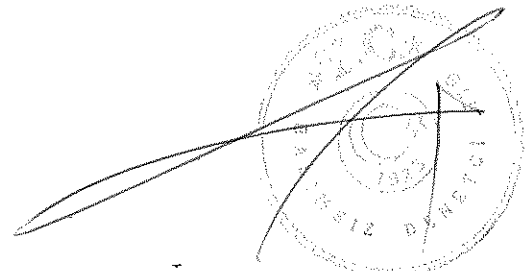
Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir.

Şirket/Grup bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### Nakit Akış Tabloları

UMSK, Ocak 2016'da, UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, şirketin finansman faaliyetleri konusunda finansal tablo kullanıcılarına sağlanan bilgilerin iyileştirilmesi için UMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.



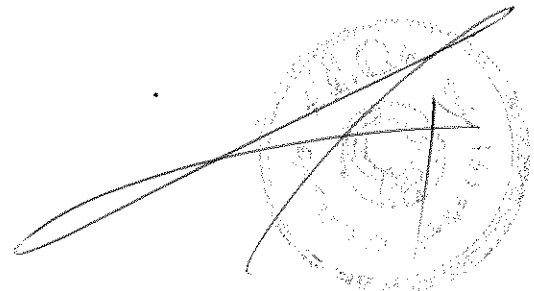
**DİPNOT 3- Nakit ve Nakit Benzerleri**

	31.12.2015	31.12.2016
Kasa	15.223	17.248
TL	15.223	17.248
Bankalar	5.601.823	6.483.667
Vadesiz Mevduat TL	2.425.083	2.253.082
Vadeli Mevduat TL	2.501.756	4.230.586
Vadeli Mevduat Avro	318.367	0
Vadeli Mevduat USD	327.330	0
Vadeli Mevduat CHF	29.287	0
Diğer Menkul Kıymetler	100	40.140
<b>Toplam</b>	<b>5.617.146</b>	<b>6.541.054</b>

Şirketin yabancı para kasası bulunmamaktadır. Ayrıca, şirketin yabancı paralı ve vadeli banka mevduatı bulunmamaktadır.

Kasa, bankalar, diğer finansal kuruluşlardaki mevduat, diğer para piyasası plasmanları ve 3 ay veya daha kısa vadeli geri satış sözleşmeleri çerçevesinde kullanılan fonlar nakit ve nakit benzerlerini oluşturmaktadır. Banka mevduatları, vadeli ve vadesiz mevduatlardan ve bu mevduatların faizlerinden oluşmaktadır. Türk Lirası mevduatları maliyet değerleriyle, döviz tevdiat hesapları ise raporlama tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiş değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir. Yabancı para nakit ve nakit benzerlerinin, raporlama tarihindeki geçerli kurlardan Türk Lirası'na çevrilmiş olması sebebiyle, bu varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine eşdeğer olduğu kabul edilmektedir. Banka mevduatları ve kasanın kayıtlı değerlerinin, bu varlıkların kısa vadelerde elden çıkarılmaları ve değer düşüklüğü riski olmaması nedeniyle, gerçeğe uygun değerleriyle aynı olduğu varsayılmaktadır.



**DİPNOT 4- Ticari Alacak Ve Borçlar**

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Alacaklar	1.846.200	1.150.917
TL	1.846.200	1.150.917
Alacak Senetleri	0	0
TL	0	0
Ertelenmiş Faiz Gelirleri (Reeskont)	-13.031	-5.278
<b>Toplam</b>	<b>1.833.169</b>	<b>1.145.639</b>

<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Verilen Depozito ve Teminatlar	0	0
<b>Toplam</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Borçlar	75.824	27.145
TL	75.824	27.145
Diğer Ticari Borçlar	69.003	52.682
TL	69.003	
Ertelenmiş Faiz Giderleri (Reeskont)	-1.022	-366
<b>Toplam</b>	<b>143.805</b>	<b>79.462</b>

Ticari alacakların tamamı ilişkili olmayan taraflardandır.

Ticari borçların tamamı ilişkili olmayan taraflardandır. Ertelenmiş faiz giderlerinin hesaplanmasında %8,75 faiz oranı esas alınmıştır.

Ticari alacaklar, Şirket tarafından, alıcılara doğrudan mal ve hizmet satmak suretiyle yaratılan finansal varlıklardır. Ticari alacaklar reeskonta tabi tutulmuştur. Şüpheli ticari alacaklara ilişkin karşılıklar, Şirket Yönetimince tahsil edilemeyen alacakların tutarı, alınan teminatlar, geçmiş tecrübeler ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmaktadır. Ticari alacakların iskonto edilmiş ve şüpheli alacak karşılığı ayrılmış değerlerinin, varlıkların gerçeğe uygun değerine eşdeğer olduğu varsayılmaktadır.



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
01.01.2016-31.12.2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan mal ve hizmet almak suretiyle oluşan finansal borçlar olup iskonto edilmiş tutarları ile kayıtlarda gösterilmektedir. Ticari borçların iskonto edilmiş maliyet değerleri gerçeğe uygun değerleri olarak kabul edilmiştir.

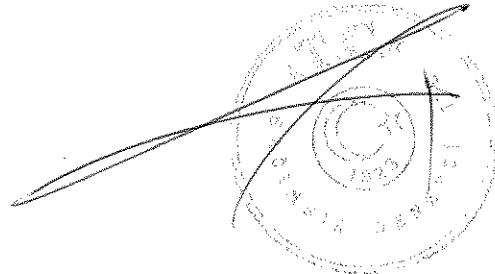
**DİPNOT 5- Diğer Alacak ve Borçlar**

	31.12.2015	31.12.2016
<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>		
Verilen Depozito ve Teminatlar		0
Vergi Dairesinden Alacaklar	213.672	0
Diğer Çeşitli Alacaklar		1.240.389
<u>Toplam</u>	<u>213.672</u>	<u>1.240.389</u>
<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Verilen Depozito ve Teminatlar	3.859	4.644
<u>Toplam</u>	<u>3.859</u>	<u>4.644</u>
<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Personele Borçlar	0	0
Diğer Borçlar	12.325	12.972
Ortaklara Borçlar	0	1.343.871
<u>Toplam</u>	<u>12.325</u>	<u>1.356.843</u>

**DİPNOT 6- Peşin Ödenmiş Giderler**

	31.12.2015	31.12.2016
<u>Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)</u>		
Gelecek Aylara Ait Sigorta Giderleri	42.892	53.464
<u>Toplam</u>	<u>42.892</u>	<u>53.464</u>

**DİPNOT 7- Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar**



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
01.01.2016-31.12.2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Cari Dönem Vergisiyle İlgili

Varlıklar	31.12.2015	31.12.2016
Geçici Vergi Ödemeleri	941.758	0
Stopaj Kesintileri	37.419	0
<b>Toplam</b>	<b>979.177</b>	<b>0</b>

DİPNOT 8- Diğer Dönen Varlıklar

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2015	31.12.2016
Faiz Tahakkuku	25.451	40.728
Devreden Katma Değer Vergisi	1.110.957	31.145
İş Avansları	34.739	22.663
Diğer Katma Değer Vergisi	0	895.531
<b>Toplam</b>	<b>1.171.147</b>	<b>990.067</b>

DİPNOT 9- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

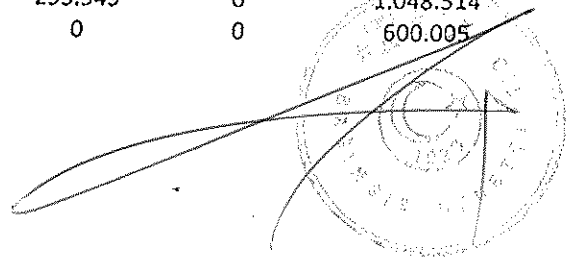
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.01.2015	Girişler	Transfer	Çıkışlar	31.12.2015
Arazi ve Arsalar	2.237.300	77.000	-225.000	0	2.089.300
<b>Toplam</b>	<b>2.237.300</b>	<b>77.000</b>	<b>-225.000</b>	<b>0</b>	<b>2.089.300</b>

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.01.2016	Girişler	Transfer	Çıkışlar	31.12.2016
Arazi ve Arsalar	2.089.300	0	0	0	2.089.300
<b>Toplam</b>	<b>2.089.300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.089.300</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2016 tarihi itibarıyla değerlerinde önemli bir değişim beklenmemektedir.

DİPNOT 10- Maddi Duran Varlıklar

Maddi Duran Varlıklar (Net)	1.01.2015	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



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
01.01.2016-31.12.2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Demirbaşlar	231.476	71.581	0	0	303.057
Özel Maliyetler	70.949	0	-70.949	0	0
<b>Toplam</b>	<b>1.548.995</b>	<b>0</b>	<b>225.000</b>	<b>0</b>	<b>1.951.576</b>

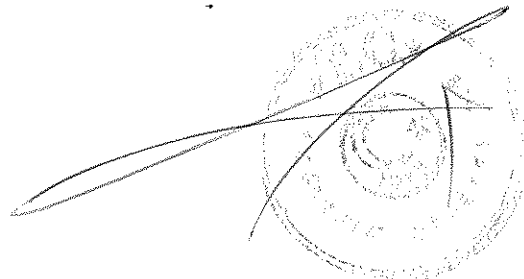
Birikmiş Amortismanlar	1.01.2015	Girişler	Transfer	Çıkışlar	31.12.2015
Binalar	-82.183	-17.543	-31.476	0	-131.202
Taşıtlar	-199.127	-32.220	0	0	-231.347
Demirbaşlar	-179.466	-9.070	33.798	0	-154.738
Özel Maliyetler	-15.317	0	15.317	0	0
<b>Toplam</b>	<b>-476.093</b>	<b>-49.763</b>	<b>17.639</b>	<b>0</b>	<b>-517.287</b>
<b>Net Değer</b>					<b>1.434.289</b>

Maddi Duran Varlıklar	1.01.2016	Girişler	Transfer	Çıkışlar	31.12.2016
Arazi ve Arsalar	0	0	0	0	0
Binalar	1.048.514	0	0	-48.949	999.565
Taşıtlar	600.005	157.534	0	0	757.539
Demirbaşlar	303.057	7.939	0	0	310.996
<b>Toplam</b>	<b>1.951.576</b>	<b>165.473</b>	<b>0</b>	<b>-48.949</b>	<b>2.068.100</b>

Birikmiş Amortismanlar	1.01.2016	Girişler	Transfer	Çıkışlar	31.12.2016
Binalar	-131.202	0	0	12.141	-119.060
Taşıtlar	-231.347	-76.356	5.243	0	-302.460
Demirbaşlar	-154.738	-79.355	0	0	-234.093
<b>Toplam</b>	<b>-517.287</b>	<b>-155.711</b>	<b>5.243</b>	<b>12.141</b>	<b>-655.614</b>
<b>Net Değer</b>					<b>1.412.486</b>

Şirket, gayrimenkullerini yeniden değerlemeye tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardının 30. maddesinde belirtilen hükmü uygulayarak, maliyet yöntemine göre değerlemiştir. Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri indirgendikten sonraki tutarları üzerinden gösterilmektedir. Amortisman maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri dikkate alınarak normal (doğrusal) amortisman yöntemine göre kıst bazında hesaplanmaktadır. Şirket maddi duran varlıklarını iktisap tarihinde maliyet yöntemine göre muhasebeleştirmiştir. Şirketin maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

DİPNOT 11- Maddi Olmayan Duran Varlıklar





YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
01.01.2016-31.12.2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.01.2015	Girişler	Çıkışlar	31.12.2015
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	176.683	1.051	0	177.734
<b>Toplam</b>	<b>176.683</b>	<b>1.051</b>	<b>0</b>	<b>177.734</b>

Birikmiş Amortismanlar	1.01.2015	Girişler	Çıkışlar	31.12.2015
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-114.247	-33.221	0	-147.468
<b>Toplam</b>	<b>-114.247</b>	<b>-33.221</b>	<b>0</b>	<b>-147.468</b>

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

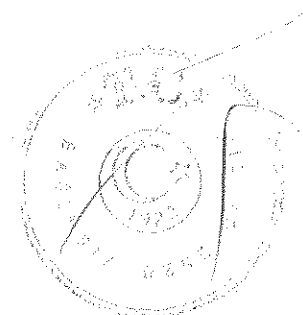
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.01.2016	Girişler	Çıkışlar	31.12.2016
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	177.734	11.632		189.366
Özel Maliyetler	0	70.949		70.949
<b>Toplam</b>	<b>177.734</b>	<b>82.581</b>	<b>0</b>	<b>260.315</b>

Birikmiş Amortismanlar	1.01.2016	Girişler	Çıkışlar	31.12.2016
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-147.468	-32.889		-180.357
Özel Maliyetler	0	-43.735		-43.735
<b>Toplam</b>	<b>-147.468</b>	<b>-76.624</b>	<b>0</b>	<b>-224.092</b>

Net Değer	36.223			
-----------	--------	--	--	--

Cinsi	31.12.2015	31.12.2016
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
Demirbaşlar	%2 - %33,33	%2 - %33,33
Özel Maliyetler	%10 - %20 - %100	%10 - %20 - %100

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar finansal tablolarda maliyetlerinden birikmiş itfa payları düşülerek gösterilmiştir. Satın alınan bilgisayar yazılımları satın alma maliyet bedelleri üzerinden aktifleştirilmektedir. Bu maliyetler faydalı ömürlerine göre itfa edilmektedir. Amortisman, bütün maddi olmayan duran varlıklar için doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında hesaplanmıştır.



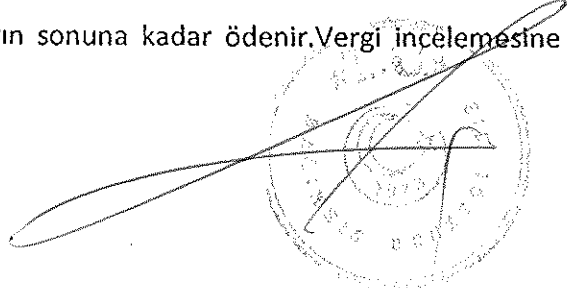
#### DİPNOT 12- Ertelenmiş Gelirler

<u>Ertelenmiş Gelirler</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Alınan Sipariş Avansları	2.065	787
Gelecek Aylara Ait Gelirler	0	1.922
<b>Toplam</b>	<b>2.065</b>	<b>2.709</b>

#### DİPNOT 13- Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

<u>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Cari Dönem Vergi Karşılığı	1.193.063	1.177.897
<b>Toplam</b>	<b>1.193.063</b>	<b>1.177.897</b>

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 2016 yılı için %20’dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. Madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç). Türkiye’deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettülerden) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz. Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip 17’nci günü akşamına kadar öderler. 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. Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25 inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir ve ayın sonuna kadar ödenir. Vergi incelemesine



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
01.01.2016-31.12.2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle vergi miktarları değişebilir. 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. Kurumlar Vergisi Kanunu'nda kurumlara yönelik birçok istisna bulunmaktadır.

**DİPNOT 15- Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler**

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2015	31.12.2016
Ödenecek Vergi Fonlar	377.552	632.040
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	79.592	97.502
<b>Toplam</b>	<b>457.144</b>	<b>729.542</b>

**DİPNOT 16- Uzun Vadeli Karşılıklar**

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2015	31.12.2016
Kıdem Tazminatı Karşılığı	664.007	1.059.248
<b>Toplam</b>	<b>664.007</b>	<b>1.059.248</b>

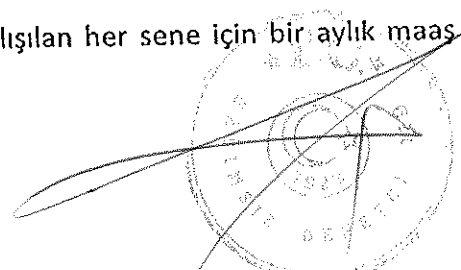
  

	31.12.2015	31.12.2016
	K:25 yıl, E:30 yıl	K:20 yıl, E:25 yıl
Tahmini Çalışma Süresi	yıl	yıl
Tahmini Zam Oranı	% 9,00	% 7,00
Tahmini İskonto Oranı	% 11,00	% 6,50
Tahmini Kıdem Tazminatı Almama Oranı	% 3,00	% 3,00
Kıdem Tazminatı Tavanı	3.541,37	4.297,34

	31.12.2015	31.12.2016
Dönem Başı Yükümlülük	381.017	664.007
Ödemeler	0	0
Cari Hizmet Maliyeti	186.669	229.445
Faiz Maliyeti	37.111	24.733
Aktüeryal Kazanç / Zararlar	59.210	141.063
Dönem Sonu Yükümlülük	664.007	1.059.248

İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olup, Kanun'un 25/II. maddesinde belirtilen haklı nedenler olmaksızın şirketle ilişkisi kesilen, askere çağrılan, evlenip bir yıl içinde işten ayrılan (kadınlar için), emekli olan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat, çalışılan her sene için bir aylık maaş



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
01.01.2016-31.12.2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

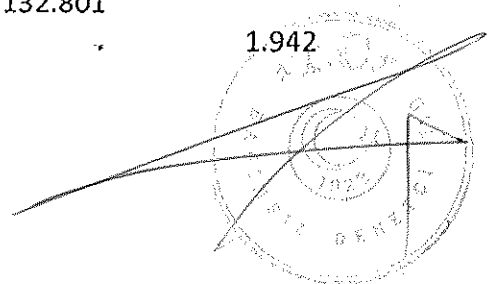
tutarı olup, bu tutar 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla her hizmet yılı için 4.297,21 TL ile sınırlandırılmıştır.

Şirket, kıdem tazminatı yükümlülüğünü TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" da belirtilen finansal tablolara alma ve değerlendirme esaslarına göre hesaplamıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin, özellikleri açısından, bu kısımda tanımlanan "Çalışma Dönemi Sonrasına İlişkin Belirli Fayda Planları" ile özdeş olması nedeniyle, bahse konu yükümlülükler, aşağıda açıklanan "Öngörülen Birim Kredi Yöntemi" ve bazı varsayımlar kullanılarak hesaplanmış ve finansal tablolara alınmıştır.

- Çalışanların geçmiş yıllardaki personel hizmet süreleri dikkate alınarak, mevcut sosyal güvenlik yasalarına göre emeklilik haklarını kazanacakları tarihler belirlenir.
- Çalışanların emekli olmaları veya işten çıkarılmaları durumunda gelecekte ödenecek yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanırken, çalışanların mevcut maaşları veya devlet tarafından saptanan kıdem tazminatı tavanından büyük ise, kıdem tazminatı tavanı esas alınarak 31 Aralık 2016 değerinin, enflasyon etkisinden arındırılması amacıyla sabit kalacağı varsayılmış ve daha sonra bu değer Devlet İç Borçlanma Senetlerinin ortalama faiz oranı ve enflasyon oranı esas alınmak suretiyle hesaplanan yıllık % 5,56 reel iskonto oranı ile indirgenerek kıdem tazminatı yükümlülüğünün raporlama tarihindeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

**DİPNOT 17- Ertelenen Vergi**

<u>31.12.2015</u>	<u>Geçici Fark</u>	<u>Varlık</u>	<u>Yükümlülük</u>
Duran Varlık	193.347		38.669
Kıdem Tazminatı	664.007	132.801	
Reeskont Gelirleri	9.707		1.942
	40		



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
01.01.2016-31.12.2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksibelirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

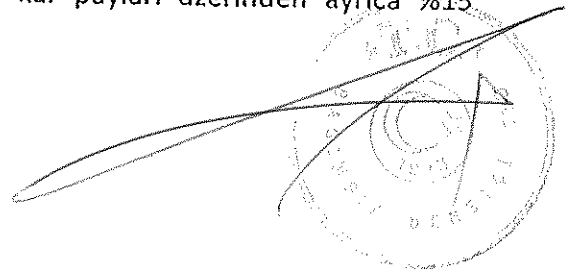
Reeskont Giderleri	14.634	2.927	
<b>Toplam</b>		<b>135.728</b>	<b>40.611</b>
<b>Fark</b>		<b>95.117</b>	
<hr/>			
<b>31.12.2016</b>	<b>Geçici Fark</b>	<b>Varlık</b>	<b>Yükümlülük</b>
Duran Varlık	38.820	7.764	
Kıdem Tazminatı	395.241	79.048	
Reeskont Gelirleri	471		94
Reeskont Giderleri	6.764	1.353	
Aktüeryal K/K Etkisi	141.063		28.213
<b>Toplam</b>		<b>88.165</b>	<b>28.307</b>
<b>Fark</b>		<b>59.858</b>	

Ertelenmiş vergiler, yükümlülük metodu kullanılarak, varlıkların ve yükümlülüklerin indirilebilir vergi matrahı ile bunların finansal tablolardaki kayıtlı tutarları arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanmıştır. Başlıca geçici farklar, gelir ve giderlerin TMS/TFRS ile vergi kanunlarına göre değişik finansal tablo dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergiye tabi tüm geçici farklar için hesaplanırken, indirilecek geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, Şirket'in, gelecek dönemlerde vergiye tabi kazançlarının olacağı varsayımıyla hesaplanmıştır.

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

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

Türk Vergi mevzuatına göre, kanuni veya iş merkezleri Türkiye'de bulunan kurumlar, kurumlar vergisine tabidir. Türk vergi sisteminde mali zararlar takip eden beş yıl içindeki mali karlar ile mahsup edilebilmekte olup, önceki yıllar kazançlarında (geriye dönük) mahsup mümkün değildir. Kurum kazançları %20 oranında kurumlar vergisine tabidir. İstisna kaynaklı olsun olmasın tam mükellef gerçek kişiler ile dar mükellef gerçek kişi ve kurumlara ve vergiden muaf olan kurumlara nakit olarak dağıtılan kar payları üzerinden ayrıca %15



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
01.01.2016-31.12.2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

oranında gelir vergisi stopajı hesaplanmaktadır. Bununla birlikte kar dağıtımının 1998 ve öncesi karlar ile 1999, 2000, 2001 ve 2002 yıllarına ait istisna kaynaklı karlardan veya üzerinden %19,8 stopaj yapılmış yatırım indirimlerine tekabül eden karlardan yapılması durumunda gelir vergisi stopajı doğmaz. Cari yıl ve geçmiş yıl karlarının sermayeye ilavesi suretiyle yapılan kar dağıtımlarında da gelir vergisi stopajı hesaplanmaz. Diğer yandan tam mükellef kurumlara yapılan kar dağıtımlarında da stopaj yapılmaz.

Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden %20 oranında geçici vergi ödenmektedir.

Vergi Usul Kanunu'nun 5024 sayılı Kanunla değiştirilen mükerrer 298 inci maddesi uyarınca, bilanço esasına göre defter tutan mükellefler, ÜFE 'deki artışın, Mart 2005 tarihi itibarıyla son 36 ayda %100 den ve son 12 ayda %10'dan düşük olması nedeniyle 2004'te başlayan enflasyon düzeltme uygulaması sona ermiştir. 2016 ve 2015 hesap dönemlerinde ÜFE 'de %100 ve %10 şartları birlikte gerçekleşmediği için enflasyon düzeltmesi uygulaması yapılmamıştır.

**DİPNOT 18- Özsermaye**

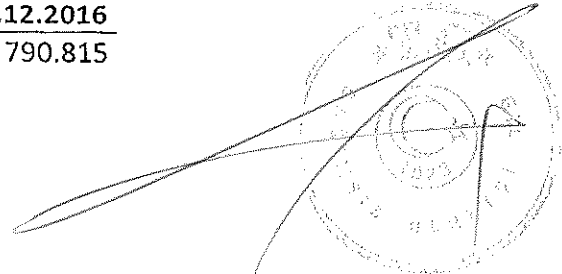
<u>Özsermaye</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Sermaye	2.000.000	2.000.000
<b>Toplam</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>

**DİPNOT 19- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**

<u>Kıdem Tazminatı Aktüeryal Farkları</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Aktüeryal Kazanç/Zarar	-27.385	-141.063
Ertelenen Vergi Etkisi	5.477	28.213
<b>Toplam</b>	<b>-21.908</b>	<b>-112.851</b>

**DİPNOT 20- Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

<u>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Yasal Yedekler	475.597	790.815



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
01.01.2016-31.12.2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Olağanüstü Yedekler	832.373	2.095.031
Diğer Kâr Yedekleri	745.413	0
<b>Toplam</b>	<b>2.053.383</b>	<b>2.885.846</b>

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 pirimin, 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.

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.

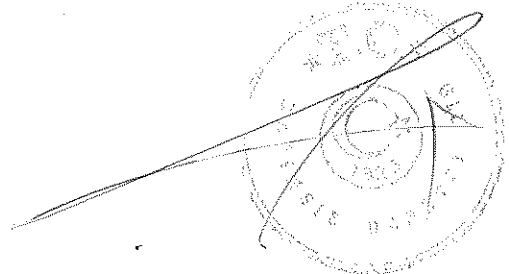
#### DİPNOT 21- Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	31.12.2015	31.12.2016
Geçmiş Yıllar Karları	2.186.764	414.849
TFRS Düzeltmeleri	102.111	0
<b>Toplam</b>	<b>2.288.875</b>	<b>414.849</b>

Şirket 2016 yılında 1.343.871 TL tutarında kar dağıtımını yapma kararı almıştır.

#### DİPNOT 22- Satışlar ve Satışların Maliyeti

Satışlar	31.12.2015	31.12.2016
Hizmet Satışları (Net)	19.186.832	19.239.716
<b>Toplam</b>	<b>19.186.832</b>	<b>19.239.716</b>



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
01.01.2016-31.12.2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

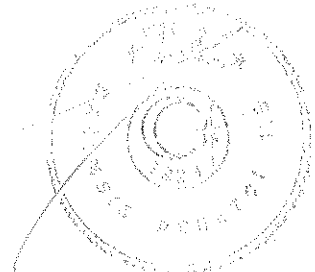
Satılan Hizmet Maliyeti	-12.161.991	-12.405.384
Brüt Satışlar	7.024.841	6.834.332

**DİPNOT 23- Faaliyet Giderleri**

Genel Yönetim Giderleri	31.12.2015	31.12.2016
Personel Ücretleri	421.362	0
Huzur hakları	365.128	861.711
Haberleşme giderleri	97.136	73.477
Kırtasiye giderleri	78.745	79.456
Temizlik ve mutfak giderleri	61.221	66.905
Müşavirlik ve hukuk giderleri	62.657	65.524
Nakliye ve kargo giderleri	39.044	32.685
Bilgisayar malzemeleri giderleri	279	9.022
Sigorta giderleri	50.752	102.193
Vergi ve harç giderleri	74.826	129.185
Matbaa Gideri	0	700
Amortisman giderleri	74.417	167.345
Kira ve aidat Gideri	129.955	154.831
Bakım Onarım gideri	29.928	8.912
Elektrik, Su, Yakıt Giderleri	24.666	32.046
Diğer giderler	76.814	2.773,56
Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler		35.871
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler		37.322
Mahkeme Ve Noter Gideri		7.106
Banka Masraf Gideri		5.720
TFRS Düzeltmeleri		190.624
<b>Toplam</b>	<b>1.586.930</b>	<b>2.063.408</b>

**DİPNOT 24- Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler**

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31.12.2015	31.12.2016
Menkul Kıymet Satış Karları	44.510	
SGK Teşvikleri	137.489	719.567





YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
01.01.2016-31.12.2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Kambiyo Karları		120.236
Ertelenmiş Faiz Gelirleri		471
<b>Toplam</b>	<b>181.999</b>	<b>840.275</b>

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	0	-11.433
Kambiyo Zararları		-42
Ertelenmiş Faiz Giderleri	0	-6.764
Diğer Giderler	-15.728	-91.534
<b>Toplam</b>	<b>-15.728</b>	<b>-109.774</b>

**DİPNOT 25- Finansman Gelir/Giderleri**

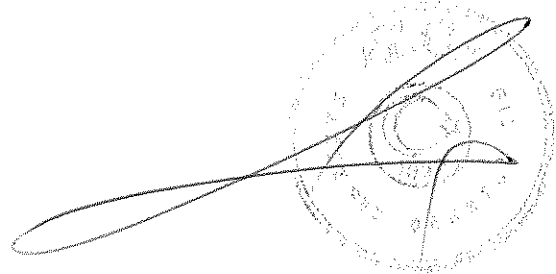
Finansman Gelirleri	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>
Faiz Gelirleri	260.407	399.394
Kambiyo Karları	11.733	120.236
Ertelenmiş Faiz Gelirleri	9.707	471
<b>Toplam</b>	<b>281.847</b>	<b>520.102</b>

Finansman Giderleri	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>
Faiz Giderleri	-62	-24.988
Kıdem Tazminatı Faiz Maliyeti	-37.111	-24.733
Kambiyo Zararları	-39.051	-42
Ertelenmiş Faiz Giderleri	-14.634	-6.764
<b>Toplam</b>	<b>-90.858</b>	<b>-56.528</b>

Borçlanma maliyetleri gider olarak kaydedilmektedir. Özellikle varlıkla ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dâhil edilmiştir.

**DİPNOT 26- Pay Başına Kazanç**

Pay Başına Kazanç	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>
Hisse (adet)	200.000	200.000
Dönem Karı (Zararı)	4.717.275	4.757.792
Hisse başına kar (Zarar)	23,59	23,79



Hisse başına kazanç, dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmıştır.

Türkiye’de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlardan ve özkaynak enflasyon düzeltmesi farklarından hisseleri oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisseler) sermayelerini artırabilirler. Hisse başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisseler çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse senedi ortalaması, bedelsiz hisseler açısından geriye dönük olarak uygulanmak suretiyle elde edilir.

#### DİPNOT 27- Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği

Finansal Varlıklar	31.12.2015	31.12.2016
Nakit ve Nakit Benzerleri	5.617.146	6.541.054
Ticari Alacaklar	1.833.169	1.145.639
<b>Toplam</b>	<b>7.450.315</b>	<b>7.686.694</b>

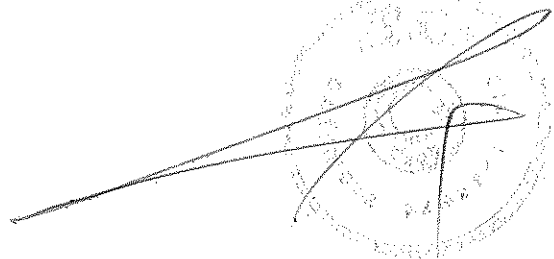
Finansal yükümlülükler	31.12.2015	31.12.2016
Ticari Borçlar	143.805	79.462
<b>Toplam</b>	<b>143.805</b>	<b>79.462</b>

#### Finansal Risk Yönetimindeki Hedefler

Şirket’in mali işler bölümü, şirketin faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin izlenmesinden ve yönetilmesinden sorumlu bulunmaktadır. Maruz kalınan riskler müşteri kredi riski, likidite ve piyasa riskidir.

Şirket’in finansman ihtiyacını belirleyen ticari borçlar ile ticari alacak ve stoklarının farkından oluşan “net işletme sermayesi” ihtiyacıdır. Bu ihtiyaç şirket öz kaynakları ve ihtiyaç halinde kısa vadeli banka kredileri ile karşılanmaktadır. Bu itibarla alacakların ve borçların vadeleri ve ödeme koşulları izlenmesi büyük önem arz etmektedir.

Şirketin Maruz Kalabileceği Risklerin Değerlendirilmesi Esas Alınacak Finansal Araçlar Şöyledir.



#### Müşteri Kredisi Riski :

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'in içerisinde bulunduğu sektörde müşterilerden teminat veya ipotek ile ticari alacak tutarını güvence altına almak anlamında oluşmuş bir yapı mevcut değildir. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu müşteri riskini, müşteriler için belirlenen kredi limitleri ve gerektiğinde alınan 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. Müşterilere, kredi geçmişleri ve güncel veri ve bilgiler kapsamındaki kredibiliteleri dikkate alınarak limitler tanınmaktadır.

Ticari alacaklardan zamanında tahsil edilmeyenlerin icra yoluyla tahsili için hukuk müşavirliğince gerekli işlemlere başlanılmaktadır. Bu durumda olan alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayrıldığından, ticari alacaklar finansal durum tablosunda net olarak görülmektedir.

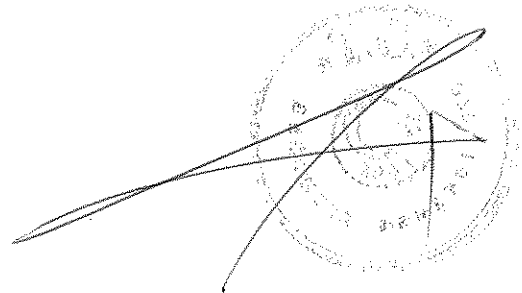
#### Likidite Riski:

İhtiyatlı likidite riski 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 likiditasyonu sağlamak için müşteri alacaklarının vadesinde tahsil edilmesi konusunda yakın takip yapmakta, tahsilâtlardaki 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:

#### -Döviz Kuru Riski



Şirket, tüm alım, satım ve kredi işlemlerini Türk Lirası cinsinden yapmaktadır. Bu nedenle şirketin iç işlemlerinden kaynaklanan döviz kuru riski bulunmamaktadır.

**- Faiz Oranı Riski**

Şirket faiz oranlarındaki değişmelerin faiz unsuru taşıyan varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in finansal yükümlülükleri ağırlıklı olarak borçlu cari hesap şeklinde işleyen değişken faizli banka kredileridir. Bu kredilerin faiz oranlarındaki değişme şirketi olumlu veya olumsuz yönde etkilemektedir.

**- Fiyat Riski**

Şirketin gelir kaynağı ağırlıklı olarak bankalara yapılan ekspertiz hizmetlerinden oluşmaktadır. Ekonomik ve siyasi gelişmeler neticesinde meydana gelen dalgalanmalar ve piyasadaki diğer firmaların fiyat politikası nedeniyle firma fiyat riskine maruz kalmaktadır.

**DİPNOT 28. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

Şirketin konsolidasyon yapacak bağlı ortaklığı veya iştiraki bulunmadığından, tüm finansal tablolar bireysel finansal tablo olarak düzenlenmiştir.

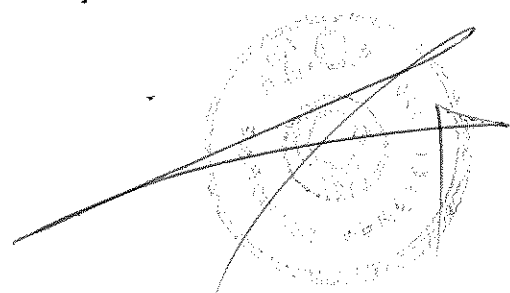
**DİPNOT 29. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

31.12.2015 ve 31.12.2016 tarihleri itibariyle düzenlenen nakit akış tabloları Kamu Gözetimi Kurumu tarafından yayınlanan finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberinde yer alan "Dolaylı Yöntem"e göre hazırlanmıştır. Söz konusu tabloda döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine göre sınıflandırılmıştır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları şirketin esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

**DİPNOT 30. ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

31.12.2015 ve 31.12.2016 tarihleri itibariyle düzenlenen Özkaynaklar Değişim Tablosu Kamu Gözetimi Kurumu tarafından yayınlanan finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberinde yer alan Özkaynaklar Değişim Tablosu formatına göre hazırlanmıştır.

**DİPNOT 31. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ**



**Hukuki davalar:**

Şirketin 2015 ve 2016 yıllarında lehte veya aleyhte açılmış herhangi bir davası bulunmamaktadır.

**DİPNOT 32. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**

**a) Karşılıklar**

Şirketin 31.12.2015 ve 31.12.2016 tarihleri itibarıyla Borç Karşılıkları bulunmamaktadır.

**b) Verilen teminatlar:**

Şirketin 31.12.2016 tarihi itibarıyla verilmiş herhangi bir teminatı bulunmamaktadır.

**c) Alınan teminatlar:**

Şirketin 31.12.2016 tarihi itibarıyla alınmış herhangi bir teminatı bulunmamaktadır.

**DİPNOT 33. TAAHHÜTLER**

Yoktur.

**DİPNOT 34. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

