

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLAR VE**  
**BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>Bağımsız Denetim Raporu.....</b>	<b>1-2</b>
<b>Finansal Durum Tabloları.....</b>	<b>3</b>
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları.....</b>	<b>4</b>
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu.....</b>	<b>5</b>
<b>Nakit Akış Tablosu .....</b>	<b>6</b>
<b>Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar .....</b>	<b>7-47</b>
NOT 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu .....	7
NOT 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar .....	8-24
NOT 3 İlişkili Taraf Açıklamaları.....	25
NOT 4 Nakit ve Nakit Benzerleri .....	26-27
NOT 5 Finansal Borçlar .....	27
NOT 6 Ticari Borçlar .....	27
NOT 7 Diğer Alacak ve Borçlar .....	28
NOT 8 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar .....	28
NOT 9 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler.....	28-29
NOT 10 Maddi Duran Varlıklar .....	30
NOT 11 Maddi Olmayan Duran Varlıklar .....	30
NOT 12 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler .....	31
NOT 13 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar.....	32
NOT 14 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri.....	33-35
NOT 15 Genel Yönetim Giderleri.....	35
NOT 16 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler.....	35
NOT 17 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / (Giderler).....	36
NOT 18 Finansman Gelir / (Giderleri).....	36
NOT 19 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri .....	37-39
NOT 20 Pay Başına Kazanç / (Zarar).....	39
NOT 21 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi .....	40-45
Çerçevesindeki	
NOT 22 Açıklamalar).....	45-47
NOT 23 Finansal Durum Tablosu Tarihinden Sonraki Olaylar .....	47
Mali Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir	
NOT 24 Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar.....	47

RE-PIE Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na  
İstanbul, Türkiye

*Finansal Tablolara İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu*

RE-PIE Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

*Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu*

Şirket yönetimi, finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan düzenlemeler ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan 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, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve KGK tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na 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, Grup 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, RE-PIE Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

*Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar*

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 01 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların ve TTK ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
Member Firm of Kreston International

Dr. Ali YÜRÜDÜ  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mart 2017

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA

**FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2016	Önceki dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2015
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	431,577	443,760
Diğer Alacaklar	7	157,055	5,631
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		157,055	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		-	5,631
Peşin Ödenmiş Giderler	9	251,785	7,158
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	19	7,334	6,553
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>847,751</b>	<b>463,102</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Maddi Duran Varlıklar	10	333,022	7,448
- Taşıtlar		53,975	-
- Mobilya ve Demirbaşlar		114,761	7,448
- Özel Maliyetler		164,286	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	77,367	7,209
- Diğer Haklar		77,367	7,209
Peşin Ödenmiş Giderler	9	374	720
Ertelenmiş Vergi Varlığı	19	-	880
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>410,763</b>	<b>16,257</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1,258,514</b>	<b>479,359</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	6,001	-
Ticari Borçlar	6	189,382	6,330
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		189,382	6,330
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	10,599	4,668
Diğer Borçlar	7	18,648	3,973
- İlişkili taraflara diğer borçlar		-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		18,648	3,973
Ertelenmiş Gelirler	9	1,429	1,429
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>226,059</b>	<b>16,400</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Ertelenmiş Gelirler	9	-	1,429
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	12,375	-
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		12,375	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	19	12,972	-
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>25,347</b>	<b>1,429</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>251,406</b>	<b>17,829</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ödenmiş Sermaye	14.1	2,500,000	1,000,000
Sermaye Avansı	14.2	289,920	182,800
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	14.4	(721,270)	(50,505)
Net Dönem Karı veya Zararı	20	(1,061,542)	(670,765)
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1,007,108</b>	<b>461,530</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1,258,514</b>	<b>479,359</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE  
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Önceki dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Genel Yönetim Giderleri	15	(1,085,228)	(713,599)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	10,476	7,428
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>(1,074,752)</b>	<b>(706,171)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	4,934	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	17	-	(6,747)
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>(1,069,818)</b>	<b>(712,918)</b>
Finansman Gelirleri	18	24,456	40,973
Finansman Giderleri	18	(2,328)	(600)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>(1,047,690)</b>	<b>(672,545)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)</b>		<b>(13,852)</b>	<b>1,780</b>
Dönem Vergi (Gideri)	19	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	19	(13,852)	1,780
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>(1,061,542)</b>	<b>(670,765)</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	20	<b>(1,061,542)</b>	<b>(670,765)</b>
<b>Pay Başına Kazanç / (Zarar)</b>	20	<b>(0.42)</b>	<b>(0.67)</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir ( Gider)</b>		-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>(1,061,542)</b>	<b>(670,765)</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE

SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Avansı	Birikmiş Karlar / (Zararlar)		Toplam Özkaynaklar
				Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	
<b>31 Aralık 2014 tarihi itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)</b>		<b>1,000,000</b>	-	-	<b>(50,505)</b>	<b>949,495</b>
Transfer		-	-	(50,505)	50,505	-
Sermaye artırımını						
- Nakit	14	-	182,800	-	-	<b>182,800</b>
- Transfer	14	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider), net	20	-	-	-	(670,765)	<b>(670,765)</b>
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	(670,765)	<b>(670,765)</b>
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2015 tarihi itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)</b>		<b>1,000,000</b>	<b>182,800</b>	<b>(50,505)</b>	<b>(670,765)</b>	<b>461,530</b>
<b>31 Aralık 2015 tarihi itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)</b>		<b>1,000,000</b>	<b>182,800</b>	<b>(50,505)</b>	<b>(670,765)</b>	<b>461,530</b>
Transfer		-	-	(670,765)	670,765	-
Sermaye artırımını						
- Nakit	14	317,200	1,289,920	-	-	<b>1,607,120</b>
- Transfer	14	1,182,800	(1,182,800)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider), net	20	-	-	-	(1,061,542)	<b>(1,061,542)</b>
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	(1,061,542)	<b>(1,061,542)</b>
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2016 tarihi itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)</b>		<b>2,500,000</b>	<b>289,920</b>	<b>(721,270)</b>	<b>(1,061,542)</b>	<b>1,007,108</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot Referansları	Cari dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2016	Önceki dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2015
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		
Dönem karı / (zararı), net	(1,158,381)	(679,009)
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	20 (1,061,542)	(670,765)
<b>Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>	<b>93,386</b>	<b>7,632</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	15 71,827	9,481
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	12,375	-
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	13 12,375	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	(4,668)	(69)
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	4 (636)	(69)
- Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	16 (4,032)	-
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19 13,852	(1,780)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7 (151,424)	(5,631)
- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(152,134)	(4,921)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	710	(710)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9 (244,281)	1,455
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6 187,084	(12,342)
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	-	(1,354)
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	187,084	(10,988)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	8 5,931	413
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7 13,246	2,459
- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	13,246	2,459
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	9 -	1,429
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>	<b>(1,157,600)</b>	<b>(675,350)</b>
Vergi Ödemeleri	19 (781)	(3,659)
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	(467,559)	(16,754)
- Maddi Duran Varlık Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	50,578
- Maddi Olmayan Duran Varlık Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10 -	50,578
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(467,559)	(67,332)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10 (385,617)	(59,703)
- Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11 (81,942)	(7,629)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	1,613,121	182,800
- Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	6,001	-
- Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	5 6,001	-
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	14 1,607,120	182,800
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>		
	<b>(12,819)</b>	<b>(512,963)</b>
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		
	<b>443,760</b>	<b>956,654</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>		
4	<b>430,941</b>	<b>443,691</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.



**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

RE-PIE Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi (“Şirket”) (Eski adıyla EYG Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi) 22 Ağustos 2014 tarihinde Gayrimenkul Portföy Yöneticiliği yapmak amacıyla kurulmuş olup yeni ünvanını 03 Mart 2016 tarihinde tescil ettirmiştir.

Şirket, Gayrimenkul portföy yöneticiliği lisansını 22 Mayıs 2015 tarihinde almış olup rapor tarihi itibarıyla portföy yöneticiliği faaliyetine başlamamıştır.

Rapor tarihi itibarıyla Şirket’in aşağıda ünvanları belirtilen 6 adet yatırım fonu bulunmaktadır;

- Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Maslak 1453 Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Akhisar Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Söke Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Tokat Gayrimenkul Yatırım Fonu

Yukarıda adı yazan fonların tamamı tescil edilmiş olup vergi mükellefi olmakla beraber, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Maslak 1453 Gayrimenkul Yatırım Fonu hariç olmak üzere diğer beş fon için ihraç belgesine sahiptir. Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Maslak 1453 Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesi onay sürecinde bulunmaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemindeki ortalama personel sayısı 5 (31 Aralık 2015: 5)’tir.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla hisselerin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Hisse oranı	Hisse tutarı (TL)	Hisse oranı	Hisse tutarı (TL)
Caner Bingöl	%30.00	750,000	%30.00	300,000
Mehmet Ali Ergin	%30.00	750,000	%30.00	300,000
Muhammet Haluk Sur	%20.00	500,000	%20.00	200,000
Mehmet Emre Çamlıbel	%20.00	500,000	%20.00	200,000
<b>Toplam</b>	<b>%100.00</b>	<b>2,500,000</b>	<b>%100.00</b>	<b>1,000,000</b>

**Şirket Adresi:**

Uniq İstanbul Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:4/C No:107  
Sarıyer / İstanbul / Türkiye

Şirket’in merkez adresi dışında şube veya irtibat bürosu bulunmamaktadır.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.a Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### Uygunluk Beyanı

Ana Ortaklık Şirket, yasal muhasebe kayıtlarını Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası (“TL”) bazında hazırlamaktadır. Mali tablolar, kanuni kayıtlara Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları/Türkiye Muhasebe Standartları'na (“TFRS/TMS”) uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

#### Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, bu finansal tabloların hazırlanmasında ilgili tebliğin beşinci maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınmıştır. Ayrıca, Şirket'in finansal tabloları ve açıklayıcı notları, SPK tarafından 07 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

#### Para Birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak TL'dir.

#### Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in finansal tabloları, Yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Mart 2017 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet olmamakla beraber, Şirket Yönetimi'nin ve bazı düzenleyici organların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirmeye yetkileri vardır.

#### İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

#### Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve UFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulanmıştır.

#### 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

*TMS 19-Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan Katkıları (Değişiklik)*

TMS 19'a göre tanımlanmış fayda planları muhasebeleştirilirken çalışan ya da üçüncü taraf katkıları göz önüne alınmalıdır. Değişiklik, katkı tutarı hizmet verilen yıl sayısından bağımsız ise, işletmelerin söz konusu katkıları hizmet dönemlerine yaymak yerine, hizmetin verildiği yılda hizmet maliyetinden düşerek muhasebeleştirilebileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

*TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar*

TMS 16.35(a) ve TMS 38.80(a)'daki değişiklik yeniden değerlemenin aşağıdaki şekilde yapılabileceğini açıklığa kavuşturmuştur

i) Varlığın brüt defter değeri piyasa değerine getirilecek şekilde düzeltilir veya

ii) varlığın net defter değerinin piyasa değeri belirlenir, net defter değeri piyasa değerine gelecek şekilde brüt defter değeri oransal olarak düzeltilir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

## RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

*TMS 16 ve TMS 38 – Kabul Edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)*

TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Değişiklikler, 01 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

*TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)*

TFRS 11, faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri'nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu TFRS'de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, TFRS 3 ve diğer TFRS'lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Değişiklikler, 01 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

*TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)*

Nisan 2015'te KGK, işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılmasını seçeneğini yeniden sunmak için TMS 27'de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

i) Maliyet değeriyle

ii) TFRS 9'a göre veya

iii) TMS 28'de tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. İşletmelerin aynı muhasebeleştirilmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bu değişiklik 01 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, geçmişe dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup, erken uygulama açıklanmalıdır.

*TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları (Değişiklikler)*

Şubat 2015'de, TFRS 10 ve TMS 28'deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için TFRS 10 ve TMS 28'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, TFRS 3'te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkil eden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişiksiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. İşletmelerin bu değişikliği, 01 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için ileriye dönük olarak uygulamaları gerekmektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

*TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28'de Değişiklik)*

Şubat 2015'de, TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28'de değişiklikler yapmıştır. Değişiklikler 01 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

*TMS 1: Açıklama İnisiyatifi (TMS 1'de Değişiklik)*

Şubat 2015'de, TMS 1'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayırıştırma ve alt toplamlar, Dipnot yapısı, Muhasebe politikaları açıklamaları, Özkaynakta muhasebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir. Bu değişiklikler 01 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

Yıllık İyileştirmeler - 2012–2014 Dönemi

KGK, Şubat 2015’de “TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi’ni yayınlamıştır. Doküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili Gereçekler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerindeki değişikliklerin (satış veya ortaklara dağıtım yoluyla) yeni bir plan olarak değil, eski planın devamı olarak kabul edileceğine açıklık getirilmiştir.
- ii) TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ve netleştirmeye ilişkin TFRS 7 açıklamalarının ara dönem özet finansal tablolar için zorunlu olmadığına ilişkin açıklık getirilmiştir.
- iii) TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – yüksek kaliteli kurumsal senetlerin pazar derinliğinin, borcun bulunduğu ülkede değil borcun taşındığı para biriminde değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir.
- iv) TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – gerekli ara dönem açıklamalarının ya ara dönem finansal tablolarda ya da ara dönem finansal tablolardan gönderme yapılarak sunulabileceğine açıklık getirilmiştir.

Bu değişiklik 01 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

***TMS/TFRS’lerdeki Yıllık İyileştirmeler***

KGK, Eylül 2014’te ‘2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler’ ve ‘2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler’ ile ilgili olarak aşağıdaki standart değişikliklerini yayınlamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

*TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler*

Hakediş koşulları ile ilgili tanımlar değişmiş olup sorunları gidermek için performans koşulu ve hizmet koşulu tanımlanmıştır.

*TFRS 3 İşletme Birleşmeleri*

Bir işletme birleşmesinde yükümlülük (veya varlık) olarak sınıflanan koşullu bedelin, TMS 39 Finansal Araçlar (veya TFRS 9, hangisi geçerliyse) kapsamında olsun ya da olmasın, sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal araç olarak muhasebeleştirileceğine açıklık getirilmiştir.

*TFRS 8 Faaliyet Bölümleri*

Değişiklikler şu konulara açıklık getirmektedir:

- i) TFRS 8’e göre toplulaştırma/birleştirme kriterinin uygulanmasına ilişkin yönetimin yaptığı değerlendirme, birleştirilen faaliyet bölümlerinin kısa tanımlarının ve benzerliklerine ilişkin değerlendirme yapılırken kullanılan ekonomik karakteristiklerinin (örneğin satış ve brüt karları) belirtilmesini de içerecek şekilde açıklanmalıdır.
- ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yöneticisine raporlanıyorsa açıklanmalıdır.

*TMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları*

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Buna ilave olarak yönetici işletme kullanan bir şirketin yönetim hizmeti için katlandığı masrafları açıklaması gerekmektedir.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

*TFRS 3 İşletme Birleşmeleri*

Değişiklik ile

- i) sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların da TFRS 3’ün kapsamında olmadığı ve
- ii) bu kapsam istisnasının sadece müşterek anlaşmanın finansal tablolarındaki muhasebeleşmeye uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturulmuştur.

*TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gerekçeleri*

TFRS 13’deki portföy istisnasının sadece finansal varlık, finansal yükümlülükler değil TMS 39 (veya TFRS 9, hangisi geçerliyse) kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır.

*TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*

Değişiklik, işlemin varlık edinimi ya da işletme birleşmesi olarak değerlendirilmesi konusunda TFRS 3 ve TMS 40’ün karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur.

***Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan TFRS’ler***

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

*TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama*

KGK, Ocak 2016’da TFRS 9 Finansal Araçlar’ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir ‘beklenen kredi kaybı’ modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran “kendi kredi riski” denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece “gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan” olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler.

*TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat*

KGK Eylül 2016’da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK’nın Nisan 2016’da UFRS 15’e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatla uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15’in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 15’e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

***Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (“UMSK”) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar***

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS’deki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/ yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

***UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve TFRS 9, TFRS 7 ve TMS 39’daki değişiklikler – UFRS 9 (2013)***

UMSK Kasım 2013’de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve TMS 39 ve TFRS 7’deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9’un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. Bu versiyona bağlı olarak işletmeler tüm riskten korunma işlemleri için TMS 39’un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Buna ek olarak Standart UFRS 9’un eski versiyonlarında yer alan 1 Ocak 2015 zorunlu yürürlük tarihini ertelemektedir. UFRS 9 (2013)’den sonra yayımlanan UFRS 9 (2014) ile zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2018 olarak belirlenmiştir.

***UFRS 9 Finansal Araçlar (2014)***

Temmuz 2014’de yayımlanan UFRS 9 standardı TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardındaki mevcut yönlendirmeyi değiştirmektedir. Bu versiyon daha önceki versiyonlarda yayımlanan yönlendirmeleri de içerecek şekilde finansal varlıklardaki değer kaybının hesaplanması için yeni bir beklenen kredi kayıp modeli de dahil olmak üzere finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ve yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamaları içermektedir. UFRS 9 aynı zamanda TMS 39’da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamaları yeni UFRS 9 standardına taşımaktadır. UFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

***UFRS 10 ve UMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik***

UMSK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2015’te TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

**Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi**

***UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü***

Karar Gereçekleri’nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

**Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi**

***UFRS 16 Kiralama İşlemleri***

UMSK Ocak 2016’da UFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. 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 Hasılat” standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

*UMS 12 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 bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır.

*UMS 7 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.

*UFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü*

UMSK Haziran 2016’da, UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili UFRS 2’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

*UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri*

UMSK, UMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

*UFRS Yorum 22: Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri*

Bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir. Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur. Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

*UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri*

UMSK Eylül 2016’da, UFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri’ standardında değişiklikler yayımlamıştır. UFRS 4’de yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: ‘örtük yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleyici yaklaşım (deferral approach)’. Yeni değiştirilmiş standart:

- Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce UFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasından oluşabilecek dalgalanmayı kar veya zarardan ziyade diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirme hakkı sağlayacaktır
- Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere UFRS 9 Finansal Araçlar standardını isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici uygulama muafiyeti getirecektir. UFRS 9 Finansal Araçlar standardını uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan UMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

Değişiklikler, 01 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

UFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

UMSK, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, UFRS 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmeleri yayınlamıştır:

- UFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması”: Bu değişiklik, bazı UFRS 7 açıklamalarının, UMS 19 geçiş hükümlerinin ve UFRS 10 Yatırım İşletmeleri’nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- UFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar”: Bu değişiklik, işletmenin, UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- UMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını UFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**Netleştirme / Mahsup**

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

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

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket’in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.



**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

## **2.b Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- Bir Standart veya Yorum tarafından gerekli kılınyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışlarındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafla belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde ayrı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

## **Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

İlişikteki finansal tabloların Sermaye Piyasası Muhasebe Standartları ile uyumlu bir şekilde hazırlanması Yönetim tarafından hazırlanmış finansal tablolarda yer alan bazı aktif ve pasiflerin taşıdıkları değerler, muhtemel mükellefiyetlerle ilgili verilen açıklamalar ile raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarına ilişkin olarak bazı tahminler yapılmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen tutarlar tahminlerden farklılıklar içerebilir. Bu tahminler düzenli aralıklarla gözden geçirilmekte ve bilindikleri dönemler itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanmaktadır.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan önemli varsayımlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

### *Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri*

Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarının üzerinden dipnot 2.c’de belirtilen faydalı ömürleri dikkate alarak amortisman ayırmaktadır. Faydalı ömürlere ilişkin açıklamalar dipnot 2.c’de açıklanmıştır.

### *Kıdem tazminatı karşılığı*

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir (Not 13).

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

*Ertelenmiş vergi*

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Şirket’in gelecekte oluşacak indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan değerlendirmeler neticesinde, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla vergi indirimlerinden kaynaklanan geçici farklar üzerinden öngörülebilir ve vergi kanunları çerçevesinde vergi indirim hakkının devam edebileceği süre içerisinde yararlanılabileceği sonucuna varılan kısmı için ertelenen vergi varlığı olacağı tahmin edilmiş ve muhasebeleştirilmiştir. İlgili finansal durum tablosu tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamalarına ilişkin detaylar Not 19’da yer almaktadır.

**2.c Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

**Nakit ve Nakit Benzerleri**

Nakit akım tablosu için nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

**Finansal Yatırımlar**

Finansal varlık ve borçların başlangıçtaki ölçümleri

Finansal bir varlık veya borç ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal borçların ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi veya finansal borcun yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletmenin sonraki ölçümünde maliyeti veya itfa edilmiş maliyetinden ölçülen bir varlık için teslim tarihi muhasebesini uygulaması durumunda, söz konusu varlık, başlangıçta işlem tarihindeki gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilir.

Finansal varlıkların sonraki ölçümleri

Bir işletme, ilk muhasebeleştirme işleminin ardından, varlık niteliğindeki türev ürünler de dahil olmak üzere finansal varlıkları, gerçeğe uygun değerlerinden, satış veya diğer türden elden çıkarmalarda oluşabilecek işlem maliyetlerini düşmeksizin ölçer. Aşağıdaki finansal varlıklar bu hükümden müstesnadır:

- (a) Etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülmesi gereken kredi ve alacaklar,
- (b) Etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülmesi gereken vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve
- (c) Aktif bir piyasada kayıtlı bir fiyatı bulunmayan ve gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen özkaynağa dayalı finansal araçlar ile aktif bir piyasada kayıtlı bir fiyatı bulunmayan söz konusu özkaynağa dayalı finansal araçlara bağlı olan ve bunların teslim edilmesiyle ödenmesi gereken türev ürünlere yapılan yatırımlar. Sözü edilen finansal varlıklar maliyetlerinden ölçülür.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

---

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık ve finansal borçlar

Alım satım amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılmıştır. Bir finansal varlık veya finansal borç, aşağıdaki durumlarda alım satım amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılır:

- (a) Esas itibarıyla, yakın bir tarihte satılmak veya geri satın alınmak amacıyla edinilmiş veya yüklenilmiştir,
- (b) Birlikte yönetilen ve son zamanlarda kısa dönemde kâr etme konusunda belirgin bir eğilimi bulunduğu yönünde delil bulunan belirli finansal araçlardan oluşan bir portföyün parçasıdır veya
- (c) Bir türev üründür (finansal teminat sözleşmesi olan veya etkin bir finansal riskten korunma aracı olan türev ürünler hariç).

Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar

İşletmenin vadeye kadar elde tutma niyet ve imkânının bulunduğu, sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemeler içeren ve sabit bir vadesi bulunan, aşağıdakiler dışında kalan türev olmayan finansal varlıklardır.

- (a) İşletmenin ilk muhasebeleştirme sırasında gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıfladığı finansal varlıklar,
- (b) İşletmenin satılmaya hazır olarak tanımladığı finansal varlıklar ve
- (c) Kredi ve alacak tanımına giren finansal varlıklar.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır olarak tanımlanan veya kredi ve alacak, vadeye kadar elde tutulacak yatırım veya gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanmayan türev olmayan finansal varlıklardır.

**Maddi Duran Varlıklar**

Maddi duran varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Amortisman tabii tutulan varlıklar, maliyet tutarları üzerinden tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre aktife girdikleri tarih dikkate alınarak kıst amortisman tabii tutulmaktadır.

Maddi duran varlıkların amortisman dönemleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıda belirtilmiştir:

	<u>Faydalı ömür</u>
Demirbaşlar	4 - 5 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Bakım ve onarım giderleri, oluştukları dönemin kar veya zarar tablosuna gider olarak kaydedilirler. Başlıca yenilemeler ile ilgili maliyetler ise maddi duran varlığın gelecekte, yenilemeden önceki durumundan daha iyi bir performans ile ekonomik yarar sağlaması beklenen durumlarda o varlığın maliyetine eklenirler. Varlığın maliyetine eklenen söz konusu aktifleştirme sonrası harcamalar, ilgili varlığın ekonomik ömürleri çerçevesinde amortisman tabii tutulurlar. Şirket, aktifleştirmeden sonraki harcamalar kapsamında değiştirilen parçaların taşınan değerlerini diğer bölümlerden bağımsız bir şekilde amortisman tabii tutulup tutulmadığına bakmaksızın finansal durum tablosundan çıkarır.

**Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım haklarını, bilgi sistemlerini ve diğer tanımlanabilir hakları içermektedir. Maddi olmayan duran varlıklar 10 yılı geçmeyen tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal olarak kıst esasına göre itfa edilirler.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

### **Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

Şirket, ertelenmiş vergi varlıkları ve makul değerleri ile gösterilen finansal varlıkları dışında kalan her varlık için her bir finansal durum tablosu tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Değer düşüklüğü kayıpları ilgili dönem içerisinde kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmasını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Şirket, tüm finansal varlıkların değer düşüklüğü testi için aşağıdaki kriterleri göz önünde bulundurmaktadır:

- Borçlu tarafın önemli ölçüde finansal açıdan zorluk içinde olup olmaması,
- Anaparanın veya faizin ödenmemesi veya geç ödenmesi gibi sözleşme hükümlerine borçlu tarafın uymaması,
- Ekonomik veya yasal nedenlerden ötürü borçlu olan tarafa herhangi bir imtiyazın tanınıp tanınmadığı,
- Borçlu olan tarafın finansal açıdan yeniden yapılandırmaya gitmesinin beklenmesi veya gitmesi,
- Bağımsız veriler kullanılarak, finansal varlıkların gelecekte Şirket’e sağlayacakları nakit akışlarında önemli düşüşlerin olup olmayacağı.

### **Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi**

Şirket’in çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değer belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülüğe ilişkin dipnotlarda ilave bilgi olarak sunulmuştur. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

### **Borçlanma Maliyetleri**

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar özellikli varlıklar olarak adlandırılırlar ve özellikli varlıkların, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar özellikli varlığın maliyetine dahil edilmektedir. 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 dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde aktifleştirilmiş borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

### **Kur Değişiminin Etkileri**

Yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükler ve ilgili alım ve satım taahhütleri kur riski doğurmaktadır. Türk Lirası’nın yabancı döviz cinsleri karşısındaki değer kaybı veya kazancından kaynaklanan kur riski Şirket’in döviz pozisyonunun üst yönetim tarafından izlenmesi ve onaylanmış limitler dahilinde pozisyon alınması suretiyle yönetilmektedir.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

### **Vergilendirme**

İlişikteki finansal tablolarda vergi gideri, dönem cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergiden oluşmaktadır.

#### Cari dönem vergi karşılığı

Dönem faaliyet sonuçlarından doğacak kurumlar gelir vergisine ilişkin yükümlülükler için finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan yasal vergi oranları çerçevesinde bir karşılık ayrılmıştır. Vergiye tabi kâr, 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 kârdan farklılık gösterir.

#### 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 finansal durum tablosu yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış 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/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 varlığının kayıtlı değeri, her finansal durum tablosu tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket’in finansal durum tablosu 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.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alanın, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

**Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

Karşılıklar

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından finansal durum tablosu dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi kesine yakın gözükten ve güvenilir bir şekilde ölçülebilen gelir ve karlar finansal tablolara yansıtılmaktadır.

**Kiralama İşlemleri**

***Şirket- Kiracı olarak***

Faaliyet Kiralaması

Mülkiyete ait risk ve getirilerin önemli bir kısmının kiralayana ait olduğu kiralama işlemi, işletme kiralaması olarak sınıflandırılır. İşletme kiralaları olarak (kiralayandan alınan teşvikler düşüldükten sonra) yapılan ödemeler, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna gider olarak kaydedilir.

**Gelir Tahakkuku**

Gelirler oluştuğunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Net satışlar, iskontolar ve iadeler düşüldükten sonra dönem içinde satılan mamullerin fatura tutarlarını içermektedir.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

### **İlişkili Taraflar**

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

(a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla,

(i) İşletmeyi kontrol etmesi, İşletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);

(ii) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya

(iii) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

(b) Tarafın, Şirket’in bir iştiraki olması,

(c) Tarafın, Şirket’in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,

(d) Tarafın, Şirket’in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,

(e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,

(f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)’de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya

(g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Şirket, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir (Not 3).

### **Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar**

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak değerlemeye tabi tutulmaktadır. Değerleme işleminden doğan kur farkları kambiyo karı veya zararı olarak kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016	31.12.2015
USD	3.5192	2.9076
EURO	3.7099	3.1776

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

### **Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması**

Endüstriyel bölümler, belirli bir mal veya hizmeti ya da birbirleriyle ilişkili mal veya hizmet grubunu sağlama veya risk ve fayda açısından Şirket’in diğer bölümlerinden farklı özellikler taşıma anlamında Şirket’in diğer bölümlerinden farklı özelliklere sahip bölümlerdir. Coğrafi bölümler, Şirket’in, belirli bir ekonomik çevrede mal veya hizmet temin eden ve risk ve fayda açısından başka bir ekonomik çevre içerisinde faaliyet gösteren diğer bölümlerden farklı özelliklere sahip bölümlerdir.

Raporlanabilir bölüm, bölüm bilgileri açıklanması zorunlu olan bir endüstriyel bölüm veya coğrafi bölümdür. Bir endüstriyel bölümün veya coğrafi bölümün raporlanabilir bölüm olarak belirlenebilmesi için gereklilik; bölüm hasılatının büyük bir çoğunluğunun Şirket dışı müşterilere yapılan satışlardan kazanılması ve Şirket dışı müşterilere yapılan satışlardan ve diğer bölümler ile gerçekleştirilen işlemlerden elde edilen bölüm hasılatının, tüm bölümlere ilişkin iç ve dış toplam hasılatın en az %10’unu oluşturması, veya kar veya zararla sonuçlanan bölüm sonucunun, kar elde eden bölümlerin toplam sonuçları ile zarar eden bölümlerin toplam sonuçlarının mutlak anlamda büyük olanının en az %10’una isabet etmesi, veya bölüm varlıklarının, tüm bölümlerin toplam varlıklarının en az %10’unu oluşturmasıdır.

Şirket, faaliyetlerini aynı coğrafi bölgede ve aynı sektörde sürdürmektedir. Bu sebepten, bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları**

#### Kıdem Tazminatı

Şirket, mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, azami 4,297.21 TL (31 Aralık 2015: 3,828 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda yer alan Kıdem Tazminatı karşılığını, Şirket’in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal durum tablosu tarihinde etkin faiz ve enflasyon oranları sonucunda ortaya çıkan iskonto oranı ile iskonto etmiştir.

Finansal durum tablosu gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016
Reeskont oranı	9.75%
Enflasyon oranı	8.53%
Reel iskonto oranları	1.12%

#### Sosyal Sigortalar Primleri

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu’na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket’in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk esasına göre ilgili dönemlere personel giderleri olarak yansıtılmaktadır.



**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

---

### **Kar Payları**

Kar payı alacakları, Şirket'in iştiraklerinden elde ettiği kar payları temettünün tahsil etme hakkı doğduğu zaman gelir kaydedilir, kar payı ödemeleri ise ilan edildikleri dönemde kardan dağıtım olarak gösterilir.

### **Ödenmiş Sermaye**

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ve opsiyon ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

### **Devlet Teşvik ve Yardımları**

Devlet teşvik ve yardımları, bir işletmeyi devlet yardımı olmadan yapmayacağı bir takım işlere girebilmesini teşvik etmek amacıyla veya diğer nedenlerle yapılan işlemlerdir. Devlet yardımı, devletin bir işletmeye veya işletme grubuna belirli kriterleri yerine getirmeleri şartıyla, ekonomik fayda sağlaması amacıyla yaptığı işlemleri; devlet teşvikleri, önceki dönemlerde veya gelecekte işletmenin esas faaliyet alanı ile ilgili belirli kriterlere uymuş veya uyacak olması karşılığında, devletin işletmeye transfer ettiği ekonomik kaynakları ifade etmektedir.

Makul değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşviğin işletme tarafından elde edileceğine dair makul bir güvence olduğunda finansal tablolara alınır.

### **Finansal Durum Tablosu (Bilanço) Tarihinden Sonraki Olaylar**

Finansal durum tablosu tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, finansal durum tablosu tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Finansal durum tablosu tarihinden sonraki düzeltme gerektirmeyen olaylar, önemli olması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

### **Pay Başına Kazanç**

Kar veya zarar tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net dönem karının ilgili dönem içerisinde piyasada mevcut bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye'de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlarından ve özsermaye enflasyon düzeltme farklarından, sermayedeki payları oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisse) sermayelerini arttırabilirler. 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 bulunmaktadır.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

### **Hasılat**

Gelirler, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik yararların Şirket’e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

### Hizmet sunumu

Hizmet sunumuna ilişkin bir işlemin sonucunun güvenilir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, işlemle ilgili hasılat işlemin finansal durum tablosu tarihi itibarıyla tamamlanma düzeyi dikkate alınarak finansal tablolara yansıtılır. Aşağıdaki koşulların tamamının varlığı durumunda, işleme ilişkin sonuçların güvenilir biçimde tahmin edilebildiği kabul edilir:

- Hasılat tutarının güvenilir biçimde ölçülebilmesi;
- İşleme ilişkin ekonomik yararların işletme tarafından elde edileceğinin muhtemel olması;
- Finansal durum tablosu tarihi itibarıyla işlemin tamamlanma düzeyinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi; ve
- İşlem için katlanılan maliyetler ile işlemin tamamlanması için gereken maliyetlerin güvenilir biçimde ölçülebilmesi.

### Faiz geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

### Temettü ve diğer gelirler

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettüyü tahsil etme hakkı doğduğu zaman finansal tablolara yansıtılır.

Diğer gelirler, hizmetin verilmesi veya gelirle ilgili unsurların gerçekleşmesi, risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket’e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

### **Nakit Akış Tablosu**

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket’in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

a) Diğer alacaklar altında sınıflanan ortaklardan alacakların detayı aşağıdaki gibidir (Not 7):

	31.12.2016	31.12.2015
Caner Bingöl	76,276	-
Mehmet Ali Ergin	52,546	-
	128,822	-

b) Diğer alacaklar altında sınıflanan ilişkili şirketlerden alacakların detayı aşağıdaki gibidir (Not 7):

	31.12.2016	31.12.2015
Re-Pie Gayrimenkul P.Y. A.Ş. Novada Söke Gayrimenkul Yatırım Fonu	10,448	-
Re-Pie Gayrimenkul P.Y. A.Ş. Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	6,678	-
Re-Pie Gayrimenkul P.Y. A.Ş. Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	5,809	-
Re-Pie Gayrimenkul P.Y. A.Ş. Novada Tokat Gayrimenkul Yatırım Fonu	2,649	-
Re-Pie Gayrimenkul P.Y. A.Ş. Novada Akhisar Gayrimenkul Yatırım Fonu	2,649	-
	28,233	-

b) Genel yönetim giderleri altında sınıflanan ilişkili taraflardan yapılan alımların detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş.	2,505	-
	2,505	-

c) Maddi duran varlıklar altında sınıflanan ilişkili taraflardan yapılan alımların detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş.	23,283	-
	23,283	-

d) Yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabı altında sınıflanan ilişkili taraflardan elde edilen adet faiz gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir (Not 17):

	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Caner Bingöl	2,776	-
Mehmet Ali Ergin	2,158	-
	4,934	-

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

e) Şirket, üst düzey yönetici olarak Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile Genel Müdür’ü tanımlamıştır. 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	101,134	143,423
	101,134	143,423

**NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016	31.12.2015
Kasa	2,763	485
Bankalar		
Vadeli mevduat	125,000	338,874
Vadesiz mevduat	303,814	104,401
	431,577	443,760

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in banka mevduatları vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmakta olup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda nakit ve nakit benzerlerinde gösterilen mevduatlar üzerinde, sermaye yeterliliğini sağlamak üzere Garanti Bankasına yatırılan 125,000 TL tutarında blokeli vadeli mevduat bulunmaktadır. (31 Aralık 2015: 185,882 TL)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin detay bilgiler aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vadesi	Faiz oranı	TL Tutarı
TL	13.01.2017	%9.25	125,000
			125,000

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin detay bilgiler aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vadesi	Faiz oranı	TL Tutarı
TL	31.01.2016	%8.24	152,992
TL	31.01.2016	%6.58	185,882
			338,874

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait nakit akış tablolarında, nakit ve nakit benzeri değerleri, vadeli mevduatlar için hesaplanan faiz tahakkuklarından tenzil ederek sunmuştur.

	31.12.2016	31.12.2015
Nakit ve nakit benzerleri	431,577	443,760
Vadeli mevduat için hesaplanan faiz tahakkuku	(636)	(69)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	430,941	443,691

**NOT 5 – FİNANSAL BORÇLAR**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016	31.12.2015
Kısa vadeli banka kredileri	6,001	-
	6,001	-

Kısa vadeli banka kredileri, kredi kartı borçlarından oluşmaktadır.

**NOT 6 – TİCARİ BORÇLAR**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016	31.12.2015
Ticari borçlar	193,414	6,330
Borçlar reeskontu (-)	(4,032)	-
	189,382	6,330

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 86 gündür.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli diğer alacaklar**

	31.12.2016	31.12.2015
Ortaklardan alacaklar (Not 3)	128,822	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 3)	28,233	4,921
Verilen depozito ve teminatlar	-	710
	157,055	5,631

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli diğer borçlar**

	31.12.2016	31.12.2015
Ödenecek vergi ve fonlar	18,648	3,973
	18,648	3,973

**NOT 8 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016	31.12.2015
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	10,599	4,225
Personele borçlar	-	443
	10,599	4,668

**NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	31.12.2016	31.12.2015
Gelecek aylara ait giderler	251,285	6,395
Personele verilen iş avansları	500	763
	251,785	7,158

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

---

**Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler**

	31.12.2016	31.12.2015
Gelecek yıllara ait giderler	374	720
	374	720

---

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli ertelenmiş gelirler**

	31.12.2016	31.12.2015
Gelecek aylara ait gelirler	1,429	1,429
	1,429	1,429

---

**Uzun vadeli ertelenmiş gelirler**

	31.12.2016	31.12.2015
Gelecek yıllara ait gelirler	-	1,429
	-	1,429

---

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2014	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2015	Giriş	31 Aralık 2016
Taşıtlar	-	-	-	-	63,500	63,500
Demirbaşlar	7,555	59,703	(59,313)	7,945	129,577	137,522
Özel Maliyetler	-	-	-	-	192,540	192,540
<b>Toplam</b>	<b>7,555</b>	<b>59,703</b>	<b>(59,313)</b>	<b>7,945</b>	<b>385,617</b>	<b>393,562</b>
<b>Birikmiş Amortisman (-)</b>						
Taşıtlar	-	-	-	-	9,525	9,525
Demirbaşlar	171	9,061	(8,735)	497	22,264	22,761
Özel Maliyetler	-	-	-	-	28,254	28,254
<b>Toplam</b>	<b>171</b>	<b>9,061</b>	<b>(8,735)</b>	<b>497</b>	<b>60,043</b>	<b>60,540</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>7,384</b>			<b>7,448</b>		<b>333,022</b>

Döneme ait amortisman giderleri genel yönetim giderleri altında muhasebeleştirilmektedir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde 702,090 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

**NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2014	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2015	Giriş	31 Aralık 2016
Haklar	-	7,629	-	7,629	81,942	89,571
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>7,629</b>	<b>-</b>	<b>7,629</b>	<b>81,942</b>	<b>89,571</b>
<b>Birikmiş Amortisman (-)</b>						
Haklar	-	420	-	420	11,784	12,204
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>420</b>	<b>-</b>	<b>420</b>	<b>11,784</b>	<b>12,204</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>-</b>			<b>7,209</b>		<b>77,367</b>

Döneme ait amortisman giderleri genel yönetim giderleri altında muhasebeleştirilmektedir.



**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in koşullu yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

**Koşullu Yükümlülükler**

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket’in teminat / rehin / ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ’ler (Teminat-Rehin-İpotekler)	31.12.2016	31.12.2015
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	125,000	185,882
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	Yoktur	Yoktur
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	Yoktur	Yoktur
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	Yoktur	Yoktur
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	Yoktur	Yoktur
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirketlerin Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	Yoktur	Yoktur
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	Yoktur	Yoktur
	125,000	185,882

Şirket’in koşullu yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

**Blokeli mevduatlar** –31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in banka mevduatları vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmakta olup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda nakit ve nakit benzerlerinde gösterilen mevduatlar üzerinde, sermaye yeterliliğini sağlamak üzere Garanti Bankasına yatırılan 125,000 TL tutarında blokeli vadeli mevduat bulunmaktadır. (31 Aralık 2015: 185,882 TL)

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

**Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar**

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı dipnot 2'de açıklandığı şekilde hesaplanmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ayrılan karşılık, her hizmet yılı için maksimum 4,297.21 TL olmak üzere 30 günlük ücret üzerinden ve emeklilik ya da ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2015: 3,828 TL).

Şirket, 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansal tablolarına, yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak finansal durum tablosu gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü yansıtmıştır. Hesaplanan aktüeryal kazanç / (kayıp) dışındaki tüm kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda, aktüeryal kazanç / (kayıplar) ise özkaynak değişim tablosunda gösterilmiştir.

	31.12.2016
Reeskont oranı	9.75%
Enflasyon oranı	8.53%
Reel iskonto oranları	1.12%

Şirket, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli kıdem tazminatı karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016	31.12.2015
Kıdem tazminatı karşılıkları	12,375	-
<b>Toplam</b>	<b>12,375</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla uzun vadeli kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Dönem başı bakiyesi	-	-
Dönem içerisinde ödenen kıdem tazminatı	-	-
Hizmet maliyeti	12,375	-
Faiz maliyeti	-	-
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	-	-
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>12,375</b>	<b>-</b>

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 14 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

**14.1 Ödenmiş Sermaye**

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in sermayesi her biri 1 TL değerinde olan 2,500,000 adet hissedenden oluşmaktadır.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla hisselerin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Hisse oranı	Hisse tutarı (TL)	Hisse oranı	Hisse tutarı (TL)
Caner Bingöl	%30.00	750,000	%30.00	300,000
Mehmet Ali Ergin	%30.00	750,000	%30.00	300,000
Muhammet Haluk Sur	%20.00	500,000	%20.00	200,000
Mehmet Emre Çamlıbel	%20.00	500,000	%20.00	200,000
<b>Toplam</b>	<b>%100.00</b>	<b>2,500,000</b>	<b>%100.00</b>	<b>1,000,000</b>

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket’in imtiyazlı payı bulunmamaktadır.

**14.2 Sermaye Avansları**

Şirket; 07 Aralık 2015 tarihinde, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak üzere, 1,000,000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1,500,000 TL’ye arttırılmasına karar vermiştir. SPK’nın 30 Aralık 2015 tarih ve 12233903-335.05-E.14656 sayılı izni ile arttırılan tutarın 182,800 TL’lik kısmı 31 Aralık 2015 tarihinde sermaye avansı olarak ödenmiş olup 05 Ocak 2016 tarihinde sermaye hesabına aktarılmıştır.

Şirket, kayıtlı sermaye tavanı içerisinde sermayesinin 1,500,000 TL’den 2,500,000 TL’ye arttırılması için 27 Mayıs 2016 tarih ve 2016-61 sayı ile Sermaye Piyasası Kurulu’na yapmış olduğu başvuru; 17 Haziran 2016 tarih ve 12233903-335.05-E.7040 sayılı yazı ile onaylanıp 26 Temmuz 2016 tarihinde sermaye hesabına aktarılmıştır.

Şirket, 06 Aralık 2016 tarihinde, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak üzere, 2,500,000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılığı olmak üzere 3,000,000 TL’ye arttırılmasına karar vermiştir. Şirket’in sermaye arttırım kararı ise SPK’nın 13 Ocak 2017 tarih ve 12233903-335.05-E.518 sayılı izni ile onaylanmıştır. Sermaye arttırımı, 21 Şubat 2017 tarihi itibarıyla tescil edilmiş olup 27 Şubat 2017 tarih ve 9272 no’lu Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla sermaye avansı hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016	31.12.2015
Caner Bingöl	150,000	142,800
Mehmet Emre Çamlıbel	100,000	-
Mehmet Ali Ergin	39,920	40,000
<b>Toplam</b>	<b>289,920</b>	<b>182,800</b>

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

---

### 14.3 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabılır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

### 14.4 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 01 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kâr Payı Tebliği'ne göre yaparlar. Kar Payı Tebliği'nde yer alan düzenleme ve açıklamalar aşağıda özetlenmiştir.

Kar dağıtımı, genel kurul tarafından belirlenecek Kar Payı Dağıtım Politikası çerçevesinde yine genel kurul kararı ile dağıtılacaktır. Ortaklıklar kar dağıtım politikalarını belirlerken, kar dağıtım yapıp yapılmayacağını da kararlaştıracaklardır. Bu çerçevede kar dağıtım prensip olarak ihtiyaridir. SPK şirketlerin niteliklerine göre kar dağıtım politikalarına ilişkin farklı esaslar belirleyebilecektir.

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

- Kar dağıtılıp dağıtılmayacağı,
- Kar payı oranları ve bu oranların uygulanacağı hesap kalemi
- Ödeme yöntemleri ve zamanı
- Kar payının nakit veya bedelsiz pay olarak dağıtılıp dağıtılmayacağı (borsada işlem gören şirketler için)
- Kar payı avansı dağıtılıp dağıtılmayacağı konuları düzenlenmektedir.

Dağıtılacak kar payı tutarının üst sınırı, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kar dağıtım kaynaklarının dağıtılabılır tutarı kadardır. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, kural olarak, eşit şekilde dağıtılır. Payların iktisap ve ihraç tarihleri dikkate alınmaz. Türk Ticaret Kanuna göre ayrılması gereken yedek akçeler ile ana sözleşme ve kar dağıtım politikasında ortaklar için öngörülen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına karar verilemez.

Ana sözleşmede yer alması kaydıyla, imtiyazlı pay veya intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, çalışanlar ve pay sahibi olmayan diğer kişilere kardan pay verilebilir. Ancak pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmeden intifa senedi sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, çalışanlar ve diğer kişilere kar payı ödenemez. Tebliğ, prensip olarak, imtiyazlı paylar hariç olmak üzere, sayılan kişilere ödenecek kar payı tutarına ilişkin ana sözleşmede bir belirleme yapılmamışsa, bunlara dağıtılacak tutarın en fazla pay sahiplerine dağıtılan kar payının ¼'ü kadar olabileceğini öngörmektedir. Pay sahibi dışındaki kişilere kar payı dağıtılacak ise ve taksitle ödeme söz konusu ise, taksit tutarları, pay sahiplerine yapılacak taksit ödemeleri ile orantılı ve aynı esaslara göre ödenir.

Yeni Sermaye Piyasası Kanunu ve dolayısıyla yeni Tebliğ, ortaklıkların bağış yapmasına imkan tanımaktadır. Ancak, bunun esas sözleşmelerde hüküm olması aranmaktadır. Bağışların tutarı genel kurullar tarafından belirlenebilecek olmakla birlikte SPK üst bir sınır getirebilecektir.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

Payları borsada işlem gören şirketler:

- Kar dağıtımına ilişkin yönetim kurulu önerisini
- Yahut kar payı avansı dağıtımına ilişkin yönetim kurulu kararını
- Kar dağıtım tablosu veya kar payı avansı dağıtım tablosu

kamuya duyurulur. Kar dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur.

Şirket’in 2016 ve 2015 yılları için kar payı dağıtımına konu olabilecek varlığı bulunmamaktadır.

**NOT 15 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Personel giderleri	403,928	416,554
Denetim, danışmanlık ve avukat giderleri	165,915	135,571
Vergi, resim ve harçlar	77,238	61,925
Kira giderleri	80,587	20,892
Amortisman ve itfa payları	71,827	9,481
Aidat giderleri	61,925	-
Ofis giderleri	56,222	6,165
Temsil ve ağırlama giderleri	32,631	4,980
Diğer giderler	134,955	58,031
	<hr/> 1,085,228	<hr/> 713,599

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap döneminde genel yönetim giderleri hesabı içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan yapılan alımların detayı Not 3’te belirtilmiştir.

**NOT 16 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ (GİDERLER)**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Reeskont geliri	4,032	-
Diğer gelirler	6,444	7,428
	<hr/> 10,476	<hr/> 7,428

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 17 –YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ (GİDERLER)**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Ticari olmayan alacaklardan faiz geliri (Not 3)	4,934	-
	4,934	-

	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Sabit kıymet satış zararı	-	6,747
	-	6,747

**NOT 18 – FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Faiz gelirleri	24,456	40,973
	24,456	40,973

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Kur farkı gideri	26	-
Banka komisyon giderleri	2,302	600
	2,328	600

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 19 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

**Ertelenmiş Vergi**

Şirket’in ertelenmiş vergi aktif ve yükümlülüğü TMS’ye göre hazırlanan finansal tablolar ile Şirket’in yasal kayıtları arasındaki geçici farklardan oluşmaktadır. Bu farklar TMS ve vergi amaçlı hazırlanan tablolarda gelir ve giderlerin değişik raporlama dönemlerinde vergilendirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ yükümlülüğü	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ yükümlülüğü
<b><u>Ertelenen vergi varlıkları:</u></b>				
Kıdem tazminatı karşılığı	12,375	2,475	-	-
Gider tahakkuku ve ertelenmiş gelir düzeltilmesi	8,805	1,761	8,071	1,616
<b>Ertelenen vergi varlıkları</b>		<b>4,236</b>		<b>1,616</b>
<b><u>Ertelenen vergi yükümlülükleri:</u></b>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman farkları	(79,771)	(15,954)	(3,612)	(722)
Borçlar reeskontu	(4,032)	(806)	-	-
Vadeli mevduat faiz tahakkuk geliri	(636)	(127)	(69)	(14)
Diğer	(1,594)	(321)	-	-
<b>Ertelenen vergi yükümlülükleri</b>		<b>(17,208)</b>		<b>(736)</b>
<b>Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net</b>		<b>(12,972)</b>		<b>880</b>

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar tablosunda bulunan vergi gelir / (giderleri) aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(13,852)	(1,780)
<b>Vergi gelir / (gideri), net</b>	<b>(13,852)</b>	<b>(1,780)</b>

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içerisindeki ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri hareketi aşağıda verilmiştir:

	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Dönem başı açılış bakiyesi	(880)	900
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net	(12,972)	880
<b>Ertelenmiş vergi geliri / (gideri), net</b>	<b>(13,852)</b>	<b>1,780</b>

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

---

**Kurumlar Vergisi**

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2016 yılında uygulanan efektif vergi oranı % 20’dir (2015:%20).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2014 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı % 20’dir.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 01-25 Nisan tarihleri arasında (özel hesap dönemine sahip olanlarda dönem kapanışını izleyen dördüncü ayın 01-25 tarihleri arasında) vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Kurumlar Vergisi Kanunu’nda kurumlara yönelik istisnalar bulunmaktadır. Bu istisnalardan Şirket’e ilişkin olanları aşağıda açıklanmıştır:

***İndirilebilir mali zararlar***

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.

**Gelir Vergisi Stopajı**

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı Şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopaj oranı, 23 Temmuz 2006 tarihi itibarıyla % 15 olarak değiştirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016	31.12.2015
Peşin ödenen vergi	7,334	6,553
	7,334	6,553



**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanmadığı indirilebilir mali zararların, oluştuğu ve bu zararların kullanılacakları en son dönemleri aşağıdaki gibidir;

Mali zararın en son kullanılacağı dönem	Mali zararın oluştuğu dönem	Devreden Mali Zarar
2019	2014	46,103
2020	2015	671,157
2021	2016	1,080,982
<b>Toplam</b>		<b>1,798,242</b>

**NOT 20 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç / (zarar) aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Dönem net karı / (zararı)	(1,061,542)	(670,765)
Toplam hisse adedi	2,500,000	1,000,000
<b>Pay başına düşen basit ve hisse başına bölünmüş kazanç / (zarar) (TL)</b>	<b>(0.42)</b>	<b>(0.67)</b>

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 21 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Finansal Araçlar**

**Kredi riski**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket’e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, finansal yatırımları hazır değerleri ve diğer alacakları karşı tarafların yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan risklere maruz kalmaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Diğer
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	-	-	<b>157,055</b>	-	<b>428,814</b>	-
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	157,055	-	428,814	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
-Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(\*) Bu alan tabloda yer alan A, B, C, D ve E satırlarının toplamını ifade etmektedir. Söz konusu tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Diğer
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	-	-	-	5,631	443,275	-
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	5,631	443,275	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
-Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E.Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(\*) Bu alan tabloda yer alan A, B, C, D ve E satırlarının toplamını ifade etmektedir. Söz konusu tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

### **Faiz oranı riski**

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Şirket’in faiz oranı riski başlıca bankada bulunan vadeli mevduatlarına bağlıdır.

### **Faiz Oranı Riskine Duyarlılık Analizi**

Şirket’in herhangi bir kredi yükümlülüğü bulunmadığından herhangi bir faiz riski bulunmamaktadır.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

**Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablolar aşağıdadır:

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	189,382	193,414	193,414	-	-	-
Finansal borçlar	6,001	6,001	6,001	-	-	-
Diğer borçlar	29,247	29,247	29,247	-	-	-
	224,630	228,662	228,662	-	-	-

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablolar aşağıdadır:

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	6,330	6,330	6,330	-	-	-
Diğer borçlar	8,641	8,641	8,641	-	-	-
	14,971	14,971	14,971	-	-	-

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

**Kur riski**

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve finansal durum tablosu dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar/zarar tablosuna yansıtılmıştır. Şirket’in parasal döviz yükümlülükleri ve parasal döviz alacaklarını aşmakta; kurların yükselmesi durumunda, Şirket yabancı para riskine maruz kalabilmektedir.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016	31.12.2015
USD	3.5192	2.9076
EURO	3.7099	3.1776

**Kur Riskine Duyarlılık Analizi**

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket’in döviz bakiyesi olmamasından dolayı, bu tarih itibarıyla kur riskine duyarlılık analizi yapılmamıştır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla olan finansal durum tablosu pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında % 10 oranında değer kazansaydı / kaybetseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı karı / zararı sonucu net zarar 71 TL daha yüksek / düşük olacaktı.

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**  
**01.01. - 31.12.2015 Dönemi İtibarıyla**

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	71	(71)	71	(71)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları Net etki (1+2)</b>	<b>71</b>	<b>(71)</b>	<b>71</b>	<b>(71)</b>
Avro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4-Avro net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Euro Net etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
7-İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8-İngiliz Sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>9-İngiliz Sterlini Net etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM (3+6+9+12)</b>	<b>71</b>	<b>(71)</b>	<b>71</b>	<b>(71)</b>

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016			31 Aralık 2015		
	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	ABD Doları	EURO	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	ABD Doları	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	-	-	-	-	-	-
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	709	244	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	-	-	-	<b>709</b>	<b>244</b>	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	-	-	-	<b>709</b>	<b>244</b>	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
<b>13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	-	-	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
<b>17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>18. Toplam yükümlülükler</b>	-	-	-	-	-	-
<b>19. Bilanço dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı</b>	-	-	-	-	-	-
<b>19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı</b>	-	-	-	-	-	-
<b>20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (9-18+19)</b>	-	-	-	<b>709</b>	<b>244</b>	-
<b>21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri</b>	-	-	-	-	-	-
<b>23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	-	-	-	-	-	-
<b>24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	-	-	-	-	-	-

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

---

**Sermaye riski yönetimi**

Sermaye'yi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmek ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmektedir.

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016	31.12.2015
Toplam borçlar	251,406	17,829
Eksi: Hazır değerler	431,577	443,760
Net borç	(180,171)	(425,931)
Toplam öz sermaye	1,007,108	461,530
Toplam sermaye	826,937	35,599

**NOT 22 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

Makul değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın makul değerini en iyi yansıtan değerdir. Şirket'in finansal araçların makul değerleri Türkiye'deki finansal piyasalardan ilgili ve güvenilir bilgiler edinilebileceği ölçüde, tahmin edilmiştir. Burada sunulan tahminler, Şirket'in bir piyasa işleminde edinebileceği tutarları yansıtmayabilir. Şirket'in finansal araçlarının makul değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

Rayiç değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların rayiç değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır.

**Finansal Aktifler**

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

- Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmektedir.
- Finansal durum tablosunda maliyet bedeli üzerinden gösterilen bazı finansal aktiflerin (kasa-banka) makul değerlerinin finansal durum tablosu değerlerine yaklaşık oldukları varsayılmaktadır.
- Ticari alacakların makul değerinin, karşılıklar ayrıldıktan sonra, taşındıkları değere yakın olduğu tahmin edilmektedir.

**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

---

**Finansal Pasifler**

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

- Kısa vadeli krediler ve diğer parasal pasiflerin makul değerlerinin, kısa dönemli olmaları dolayısıyla, defter değerlerinin yaklaşık olduğu varsayılmaktadır.
- Yabancı para cinsinden olan ve dönem sonu kurları üzerinden çevrilen uzun vadeli borçlarının makul değerinin defter değerine eşit olduğu varsayılmaktadır.
- Üçüncü şahıslara ödenecek tahmini tutarları temsil eden ticari borçlar ile tahakkuk etmiş giderlerin finansal durum tablosunda taşınan defter değerlerinin piyasa değerlerine yaklaşık olduğu varsayılmıştır.

**Rayiç değer ölçümleri hiyerarşi tablosu**

Şirket, finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile yansıtılan finansal araçların rayiç değer ölçümlerini her finansal araç sınıfının girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Finansal durum tablosunda yer alan vadeli mevduatlar makul değerleri ile değerlendirilen tek kalemdir. Vadeli mevduatların makul değeri Seviye 2 olarak dikkate alınabilecek değerlendirme yöntemiyle belirlenmiştir. Kısa vadeli olmalarından dolayı, ticari ve diğer borçların makul değerleri, defter değerlerinden değer düşüklüğü karşılığının düşülmesiyle tahmin edilmektedir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Krediler ve alacaklar (Nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Defter değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	431,577	-	-	431,577	4
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Kısa vadeli banka kredileri	-	6,001	-	6,001	5
Ticari borçlar	-	189,382	-	189,382	6

---



**RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ‘TL’ olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Krediler ve alacaklar (Nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	443,760	-	-	443,760	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Ticari borçlar	-	6,330	-	6,330	6

**NOT 23 – FİNANSAL DURUM TABLOSU TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Şirket, 06 Aralık 2016 tarihinde, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak üzere, 2,500,000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılığı olmak üzere 3,000,000 TL’ye arttırılmasına karar vermiştir. Şirket’in sermaye artırımı kararı ise SPK’nın 13 Ocak 2017 tarih ve 12233903-335.05-E.518 sayılı izni ile onaylanmıştır. Sermaye artırımı, 21 Şubat 2017 tarihi itibarıyla tescil edilmiş olup 27 Şubat 2017 tarih ve 9272 no’lu Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

Tescili tamamlanan Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu için ve Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Söke Gayrimenkul Yatırım Fonu için fon ihraç işlemleri 09 Ocak 2017 tarihinde başlamıştır.

**NOT 24 – MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**

Yoktur.