



Rapor Tarihi: 25.05.2016
Rapor Sayısı: 2016/129-072

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU****TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU'NA****Finansal Tablolara İlişkin Rapor**

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi 'nin 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Şirket Yönetiminin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

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

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

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



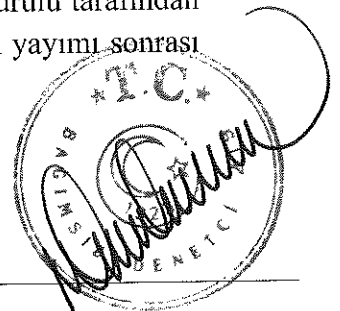


Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi 'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1) Denetim, Şirket'in 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 398 inci maddesi çerçevesinde, 19.12.2012 tarih ve 2012/4213 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen, bağımsız denetime tabi olacak şirketler kapsamında bulunması nedeniyle, yapılmıştır.
- 2) 31.12.2015 tarihi itibariyle sona eren döneme ait finansal tablolar, 31.12.2014 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmış ve sunulmuştur.
- 3) Bağımsız Denetçi olarak tarafımızdan, TTK'nın 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, 25.05.2016 tarih ve 2016/129-074 sayılı "Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu" hazırlanarak Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 4) Şirket, yasal defterlerini ve muhasebe kayıtlarını "Tek Düzen Hesap Planı", "Türk Ticaret Kanunu" ve "Türk Vergi Kanunları"na uygun olarak tutmakta ve finansal tablolarını da ilgili mevzuatlara ve esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır.
- 5) İlişikteki finansal tablolar , Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 20.05.2013 tarih ve 28652 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 25.04.2013 tarih ve 75935942-050.01.04-[04/01] karar no'lu Kurul kararında açıklanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"ne uygun olarak hazırlanmıştır.
- 6) Şirket'in finansal tabloları, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'na yayımlanan Uluslararası Denetim Standartlarıyla uyumlu Türkiye Denetim Standartları'na göre denetlenmiştir.
- 7) Denetimimiz Türkiye Muhasebe Standartları'na , kanuna ve esas sözleşmenin finansal tablolarına ilişkin hükümlerine uyulup uyulmadığının incelemesini de kapsamaktadır.
- 8) Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle düzenlenmiş finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren yıla ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak imzalanmıştır. Genel Kurul ve yasal otoriteler finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme hakkına sahiptir.

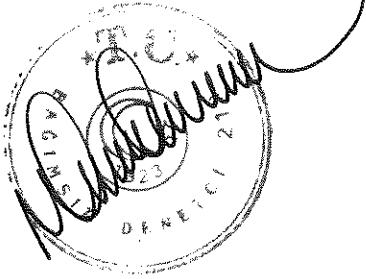




9)Yönetim Kurulu ve Muhasebe Sorumluları denetimimiz sırasında, istediğimiz bütün açıklamaları eksiksiz olarak yaparak, talep ettiğimiz bütün bilgi ve belgeleri vermişlerdir. Bağımsız denetimimiz sırasında, hiçbir sınırlama ve kaçınma ile karşılaşılmamıştır. Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) çerçevesinde Şirket'in mal varlıksal ve finansal durumu TTK'nın 515 inci maddesi çerçevesinde dürüst resim ilkesine uygun olarak yansıtılmıştır.

CROWE HORWATH
OLGU BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Murat ÇAĞLAYAN
Sorumlu Ortak Baş Denetçi



25.05.2016
1377 Sokak No:3/13
Alsancak/İzmir/TÜRKİYE

İÇİNDEKİLER

SAYFALAR

FINANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	5-26
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FINANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	5-17
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ	17
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	17
NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	17
NOT 6 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	17
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	17
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	18
NOT 9 STOKLAR	18
NOT 10 CANLI VARLIKLAR	18
NOT 11 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	18
NOT 12 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	18
NOT 13 MADDİ DURAN VARLIKLAR	18
NOT 14 HİZMETTEN ÇEKME, RESTORASYON VE ÇEVRE REHABİLİTASYON FONLARINDAN	19
KAYNAKLANAN PAYLAR ÜZERİNDEKİ HAKLAR	19
NOT 15 ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FINANSAL ARAÇLAR	19
NOT 16 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	19
NOT 17 ŞEREFİYE	20
NOT 18 MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ	20
NOT 19 KİRALAMA İŞLEMLERİ	20
NOT 20 İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALAR	20
NOT 21 VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ	20
NOT 22 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	20
NOT 23 BORÇLANMA MALİYETLERİ	20
NOT 24 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	21
NOT 25 TAAHHÜTLER	21
NOT 26 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	21
NOT 27 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	21
NOT 28 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	21
NOT 29 HASILAT	22
NOT 30 İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ	22
NOT 31 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME	22
GİDERLERİ	22
NOT 32 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	22
NOT 33 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	22
NOT 34 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER	22
NOT 35 FİNANSMAN GİDERLERİ	22
NOT 36 DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	22
NOT 37 SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER	22
NOT 38 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	22
NOT 39 PAY BAŞINA KAZANÇ	24
NOT 40 PAY BAZLI ÖDEMELER	24
NOT 41 SİGORTA SÖZLEŞMELERİ	24
NOT 42 KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ	24
NOT 43 YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA	24
NOT 44 FINANSAL ARAÇLAR	24
NOT 45 FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	25
NOT 46 FINANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FINANSAL RİSKTEN KORUNMA	25
MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	25
NOT 47 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	25
NOT 48 FINANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FINANSAL TABLOLARIN AÇIK,	26
YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	26
NOT 49 TMS'YE İLK GEÇİŞ	26
NOT 50 BİREYSEL FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	26
NOT 51 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	26
NOT 52 ÖZ KAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	26



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31.12.2015 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)			
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)			
	DİPNOT	31.12.2015	31.12.2014
VARLIKLAR		1.181.861,97	822.202,11
Dönen Varlıklar		755.136,94	408.748,90
Nakit ve Nakit Benzerleri	51	6.749,37	78.833,14
Ticari Alacaklar	7	162.727,60	63.117,86
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	162.727,60	63.117,86
Diğer Alacaklar	8	437.114,19	75.512,43
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6, 8	437.114,19	75.512,43
Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.595,80	0,00
Diğer Dönen Varlıklar	27	146.949,98	191.285,47
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		755.136,94	408.748,90
Duran Varlıklar		426.725,03	413.453,21
Diğer Alacaklar	8	1.391,86	16.256,08
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.391,86	16.256,08
Maddi Duran Varlıklar	13	405.098,78	377.627,77
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	501,93	1.968,10
Peşin Ödenmiş Giderler	11	13.225,01	11.403,14
Ertelenmiş Vergi Varlığı	38	6.507,45	6.198,11
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		426.725,03	413.453,21
TOPLAM VARLIKLAR		1.181.861,97	822.202,11
KAYNAKLAR		1.181.861,97	822.202,11
Kısa Vadeli Yükümlülükler		211.851,40	185.999,33
Kısa Vadeli Borçlanmalar	44	0,00	9.311,64
Ticari Borçlar	7	85.617,35	100.410,94
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	85.617,35	100.410,94
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	69.543,83	20.158,35
Diğer Borçlar	8	70.266,31	51.315,28
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	70.266,31	51.315,28
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	38	-13.576,09	4.113,86
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	27	0,00	689,25
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		211.851,40	185.999,33
Uzun Vadeli Yükümlülükler		267.587,53	226.869,42
Uzun Vadeli Borçlanmalar	44	152.432,96	117.708,85
Uzun Vadeli Karşılıklar	26	87.170,98	91.728,00
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	26	87.170,98	91.728,00
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	38	27.983,59	17.432,57
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		267.587,53	226.869,42
ÖZKAYNAKLAR		702.423,04	409.333,36
-Ödenmiş Sermaye	28	280.000,00	280.000,00
-Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	28	-87.170,98	-91.728,00
Kıdem Tazminatı Karş.-Aktüeryal Fon	28	-87.170,98	-91.728,00
-Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	28	192.065,42	25.803,36
-Dönem Net Kârı/Zararı	28	317.528,60	195.258,00
TOPLAM KAYNAKLAR		1.181.861,97	822.202,11
TOPLAM KAYNAKLAR		1.181.861,97	822.202,11

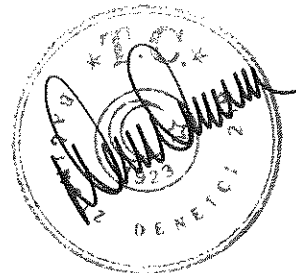
*Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ'NİN
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm Tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

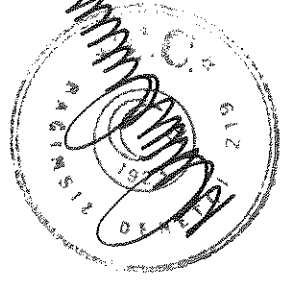
	DİPNOT	1.01.2015 31.12.2015	1.01.2014 31.12.2014
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	29	2.928.651,24	2.202.153,47
Satışların Maliyeti (-)	29	-2.147.709,31	-1.650.371,37
Brüt Kâr/Zarar		780.941,93	551.782,10
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-452.375,21	-418.050,63
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	151.694,49	155.979,24
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	-32.390,73	-31.637,45
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		447.870,48	258.073,26
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI			
Finansman Giderleri (-)	35	-22.185,37	-5.872,01
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARAR		425.685,11	252.201,25
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri Geliri	38	-108.156,51	-56.943,25
Dönem Vergi Gideri/Geliri	38	-90.665,85	-49.694,27
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	38	-17.490,66	-7.248,98
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		317.528,60	195.258,00
DÖNEM KÂRI/ZARARI		317.528,60	195.258,00
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	39	1,1340	0,6974
DÖNEM KÂRI/ZARARI		317.528,60	195.258,00

*Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



İÇÜVE ÖZKAYNAKLARININ DEĞİŞİMİ VE DÜZELTİMLERİ	Sermaye		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamli Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamli Gelirler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları		Yeniden Değerleme Kazançları	Kıdem Tazminatı Karşılığı		Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	
1 Ocak 2014 itibarıyla bakiye	280.000,00	0,00	0	-21.401,58	0	0,00	-44.481,47	70.284,85	284.401,80
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler									
Hatalara İlişkin Düzeltmeler				-70.326,42			70.284,85	-70.284,85	-70.326,42
Transferler							-0,02	195.258,00	195.257,98
Toplam Kapsamli Gelir									
Sermaye Artırımı									
Temettümler									
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)									
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış									
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)	280.000,00	0,00	0,00	-91.728,00	0,00	0,00	25.803,36	195.258,00	409.333,36
31 Aralık 2014 itibarıyla bakiye	280.000,00	0,00	0,00	-91.728,00	0,00	0,00	25.803,36	195.258,00	409.333,36
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiye									
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler									
Hatalara İlişkin Düzeltmeler				4.557,02			195.258,00	-195.258,00	4.557,02
Transferler							-28.995,94	317.528,60	288.532,66
Toplam Kapsamli Gelir									0,00
Sermaye Artırımı									
Temettümler									
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)									
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış									
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)	280.000,00	0,00	0,00	-87.170,98	0,00	0,00	192.065,42	317.528,60	702.423,04
31 Aralık 2015 itibarıyla bakiye	280.000,00	0,00	0,00	-87.170,98	0,00	0,00	192.065,42	317.528,60	702.423,04

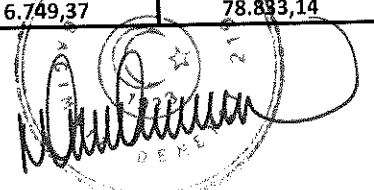
*Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ'NİN
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

	1.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
A. İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-14.732,68	266.836,54
A.1. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit girişi sınıfları	2.973.796,38	2.433.224,57
1. Satılan mallardan ve hizmetlerden elde edilen nakit girişleri	2.829.041,50	2.269.878,53
2. Faiz, ücret, prim, komisyon ve diğer gelirden nakit girişleri		
3. Alım satım amaçlı elde bulundurulmuş sözleşmeler ile ilgili nakit girişleri		
4. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit girişleri	144.754,88	163.346,04
A.2. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit çıkışı sınıfları	-2.604.403,89	-2.086.893,09
1. Mal ve hizmetler için tedarikçilere yapılan ödemeler	-2.571.784,82	-2.055.137,82
2. Faiz, ücret, prim, komisyon ve diğer gelirlerden nakit çıkışları		
3. Alım satım amaçlı elde bulundurulmuş sözleşmeler ile ilgili nakit çıkışları		
4. Çalışanlara ve çalışanlar adına yapılan ödemelerden kaynaklanan nakit çıkışları		
5. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit çıkışları	-32.619,07	-31.755,27
A.3. Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışları	-384.125,17	-79.494,94
1. Ödenen temettüleri		
2. Alınan temettüleri		
3. Ödenen faiz		
4. Alınan faiz		
5. Vergi ödemeleri (iadeler)	-108.355,80	-50.805,62
6. Diğer nakit girişleri (çıkışları)	-275.769,37	-28.689,32
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-60.578,19	-318.091,06
1. Başka işletmelerin veya fonların paylarının ve borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		
2. Başka işletmelerin veya fonların paylarının ve borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		
3. Maddi ve Maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	33.923,83	0,00
4. Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-94.502,02	-318.091,06
5. Diğer uzun vadeli varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		
6. Diğer uzun vadeli varlık alımlarından nakit çıkışları		
7. Verilen nakit avans ve borçlar		
8. Verilen nakit avans ve borçlardan geri ödemeler		
9. Türev araçlardan nakit çıkışları		
10. Türev araçlardan nakit girişleri		
11. Devlet teşviklerinden elde edilen nakit girişleri		
12. Alınan temettüleri		
13. Ödenen faiz		
14. Alınan faiz		
15. Vergi ödemeleri (iadeler)		
16. Diğer nakit girişleri (çıkışları)		
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	3.227,10	98.194,77
1. Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	0,00	0,00
2. İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		
3. Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-9.311,64	0,00
4. Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	34.724,11	104.066,78
5. Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		
6. Devlet teşviklerinden elde edilen nakit girişleri		
7. Ödenen temettüleri	0,00	0,00
8. Ödenen faiz	-22.185,37	-5.872,01
9. Vergi ödemeleri (iadeler)		
10. Diğer nakit girişleri (çıkışları)		
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)	-72.083,77	46.940,25
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)	-72.083,77	46.940,25
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	78.833,14	31.892,89
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	6.749,37	78.833,14

*Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

Dipnot 1- Şirket' in Organizasyon ve Faaliyet Konusu

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi, 27.01.2011 tarihinde kurulmuştur. Şirketin fiili faaliyet konusu, yürürlükteki mevzuat hükümleri çerçevesinde her türlü remi ve özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamak, Sermaye piyasası kurulunun denetimine tabi kurum ve kuruluşların sahip oldukları gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin değerlemesini yapmak kiraya verilmesi halinde kira bedellerini belirlemek v.b.

Şirketin son ortaklık yapısı ve pay dağılımı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı-Soyadı	31.12.2015		31.12.2014	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Zuhal ÇERÇİ	19	53.200,00	19	53.200,00
Miray Tuğçe ÇERÇİ	32,5	91.000,00	32,5	91.000,00
Sebatı ALTUN	31	86.800,00	31	86.800,00
Oğuzhan ÇERÇİ	17,5	49.000,00	17,5	49.000,00
Toplam	100	280.000,00	100	280.000,00

Şirkette hesap döneminde 24 kişi çalışmış olup, Şirketin kayıtlı adresi; Yahı Mahallesi 6402 Sokak No: 15 Daire:1 Karşıyaka/İZMİR - TÜRKİYE'dir.

Dipnot 2-Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygunluk Beyanı

Şirket, 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. İlişikteki finansal tablolar, 20.05.2013 tarih ve 28652 sayılı Resmi Gazete'de, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan 25.04.2013 tarih ve 75935942-050.01.04-[04/01] sayılı kararın eki olan finansal tablo örneklerine göre, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Uluslararası denetim standartlarıyla uyumlu Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve bunlara ilişkin ekler ile yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren yıla ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak imzalanmıştır. Genel Kurul ve yasal otoriteler finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme hakkına sahiptir.

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları 20.05.2013 tarih ve 28652 sayılı Resmi Gazete'de Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan 25.04.2013 tarih ve 75935942-050.01.04-[04/01] sayılı kararın eki olan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"ne uygun olarak hazırlanmıştır. Öz kaynak kalemlerinden; kârdan ayrılan kısıtlanmış yedeklerde gösterilen yasal yedekler ve özel yedekler finansal durum tablosunda Türk Ticaret Kanunu'na göre belirlenen tarihi değerleri ile yansıtılmıştır.

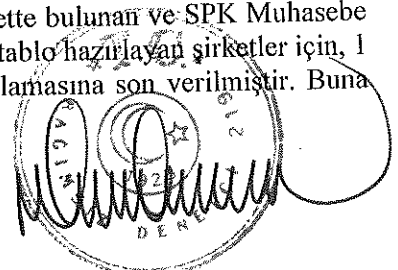
Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in fonksiyonel para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.3 Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in fonksiyonel para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK' nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na (UFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren UMSK tarafından yayımlanmış 29 No.lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS / TMS 29") uygulanmamıştır.

2.1.5 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. Şirket, önceki finansal tablolarını, UMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" kapsamında düzenlemiştir.

2.1.7 UMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" Standardının Etkisi

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren uygulaması zorunlu olmak üzere yayımlanan bu standarda göre; çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp/kazanç diğer kapsamlı gelirden muhasebeleşmesi gerekmektedir. Şirket, 31 Aralık 2015 tarihine kadar çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp/kazanç gelir tablosunda muhasebeleşmiştir. İlgili standardın yeniden düzenlenmesi nedeniyle muhasebe politikasındaki söz konusu değişikliği standardın belirlediği şekilde geçmişe dönük olarak uygulamış ve bu doğrultuda önceki dönemlerde finansal tablolar ve dipnotlarda raporlanmış aktüeryal kayıp/kazançlar, gelir tablosundan çıkarılıp, kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

2.1.8 UFRS-11 "Müşterek Anlaşmalar" Standardının Etkisi

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren uygulaması zorunlu olmak üzere yayımlanan bu standart UMS-31 "İş Ortaklıklarındaki Paylar" standardını uygulamadan tamamen kaldırmıştır. Müşterek anlaşmaları; müşterek faaliyet ve iş ortaklığı olarak iki kategoriye ayırmakta ve iş ortaklıklarını özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilmesini zorunlu tutmaktadır.

Şirketin iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır. Bu standartlardaki değişikliğe bağlı olarak; "İlişkili Taraf Açıklamaları", "Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi" ile "Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)" da ki dipnot açıklamaları yeniden düzenlenmiştir.

Nakit akım tablosunun UMS 1 "Finansal Tabloların Sunumu" ve UMS 7 "Nakit Akış Tablosu" standardının öngördüğü gösterimlerle uyumlaştırılması amacıyla 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla nakit akım tablosunda sınıflandırmalar yapılmıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren dönem ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan muhasebe politikaları, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıllara ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan muhasebe politikaları ile tutarlıdır.

Şirket, UMS/TMS 19 (değişiklik), "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardının revize edilmesi ile ilgili olarak UMS 8'e "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar" uygun olarak geçmişe yönelik düzenlemeler yapmıştır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır.

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

2.4 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki (UFRS) Değişiklikler

Şirket cari yılda Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK' nun Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (UFRS) tarafından yayımlanan ve 1 Ocak 2014 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş UFRS/IFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır. 1 Ocak 2015 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2015 tarihinde 31 Aralık 2015 dönemine ait hesap dönem için geçerli olan ve Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli etkisi olan değişiklik ve yorum yoktur.



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

2.4.1.1 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

– TMS 19'daki değişiklik, "Tanımlanmış fayda planları"; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.

– Yıllık İyileştirmeler 2010–2012 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010–2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:

- TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler
- TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
- TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
- TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
- TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
- TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
- TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm

– Yıllık İyileştirmeler 2011–2013 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011–2012 ve 2013 dönemi için aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:

- TFRS 1, TFRS'nin İlk Uygulaması
- TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
- TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
- TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

2.4.1.2 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

– TFRS 11, "Müşterek Antlaşmalar"daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.

– TMS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaları, kauçuk ağacı, palmiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak yapılan değişiklik ile bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına almıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.

– TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.

– TFRS 14, "Düzenleyici erteleme hesapları"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenleyici erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.

– TMS 27 "Bireysel finansal tablolar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken öz kaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.

– TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10'un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

İştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değışikliğin nihai sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığa ilişkin ya da değil) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir bağlı ortaklığa ilişkin olmasa bile bir kısmı muhasebeleştirilir.

– Yıllık İyileştirmeler 2014 Dönemi; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değışiklik getirmiştir:

- TFRS 5, “Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler”, satış yöntemlerine ilişkin değışiklik
- TFRS 7, “Finansal araçlar: Açıklamalar”, TFRS 1’e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değışiklik
- TMS 19, “Çalışanlara sağlanan faydalar” iskonto oranlarına ilişkin değışiklik
- TMS 34, “Ara dönem finansal raporlama” bilgilerin açıklanmasına ilişkin değışiklik.

– TMS 1 “Finansal Tablolara Sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değışiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.

– TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değışiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.

– TFRS 15, “Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat”; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart, hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.

– TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şunda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

Şirket, yukarıda yer alan değışikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların, uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.5.1 Gelirlerin Kaydedilmesi

Gelirler, mal ve hizmet satışlarından alınan veya alınacak olan bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, teslim edilmiş malların ve gerçekleşmiş hizmetlerin fatura bedelinin, satış indirimleri ve iadelerinden arındırılmış halidir. Satışların içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, gerçeğe uygun bedel gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirilmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre finansal gelir olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

2.5.2 Malların Satışı

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir.

- Şirket’in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Şirket’in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemlerle ilişkili olan ekonomik faydaların Şirket’e akışının olası olması ve
- İşlemlerden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

2.5.3 Hizmet Sunumu

Yıllara sari projelere ilişkin sözleşme geliri ve maliyetler, gelir tutarının güvenilir biçimde ölçülebildiği ve sözleşme kapsamındaki proje ile ilgili bir değışiklik varsa değışiklikten kaynaklanan gelir artışının muhtemel olduğu zaman muhasebeleştirilir. Sözleşme geliri, alınan veya alınacak hak edişlerin gerçeğe uygun değeri ile ölçülmektedir. Projeler, sabit fiyatlı sözleşmeler olup sözleşme gelirleri, sözleşmenin tamamlanma oranı metoduna göre hesaplanmaktadır. Toplam sözleşme gelirinin, tamamlanma oranına isabet eden tutarı, ilgili döneme sözleşme geliri olarak kaydedilir.

2.5.4 Faiz Geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ve ilgili finansal varlıktan beklenen ömrü boyunca elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın net defter değerine getiren etkin faiz yöntemi esas alınarak ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

2.5.5 Temettü Geliri

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

2.5.6 Stoklar

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Maliyet, ağırlıklı ortalama maliyet metodu ile hesaplanmaktadır. Stoklara dâhil edilen maliyeti oluşturan unsurlar malzeme, direkt işçilik ve genel üretim giderleridir. Kredi maliyetleri stok maliyetlerine dâhil edilmemektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından, tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli satış maliyetlerinin indirilmesiyle elde edilen tutardır. Stoklar, ilk madde ve malzeme, yarı mamuller, mamuller, işletme malzemesi, ticari mallar ve diğer stokları kapsamaktadır.

2.5.7 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın ve kalıcı değer kayıplarının düşülmesi ile bulunan net değerleri ile gösterilmektedir.

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılan veya idari amaçlı kullanılacak ve inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dâhil edilir. Kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri Şirket'in ilgili muhasebe politikası uyarınca aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulur.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Arazi ve arsalar için sınırsız ömürleri olması sebebi ile amortisman ayrılmamaktadır. Beklenen faydalı ömür, artık değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen ekonomik ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile diğer maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortismanına tabi tutulur.

Maddi duran varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve maddi duran varlığın kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi duran varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir.

Maddi bir duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı arttıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve ilgili maddi duran varlığın kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın net defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve cari dönemde ilgili diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına yansıtılır.

2.5.8 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

2.5.8.1 Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen ekonomik ömürlerine göre doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Beklenen ekonomik ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Söz konusu maliyetler, alım maliyetlerini kapsamaktadır ve ekonomik ömürlerine göre itfaya tabi tutulur.

2.5.8.2 Bilgisayar Yazılımları

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, ekonomik ömürlerine göre itfaya tabi tutulur. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir. Kontrolü Şirket'in elinde olan, saptanabilir ve kendine özgü yazılım ürünleri ile direkt ilişkilendirilebilen ve bir yıldan fazla süre ile maliyetinin üzerinde ekonomik fayda sağlayacak harcamalar maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir. Maliyetler, yazılımı geliştiren çalışanların maliyetlerini ve genel üretim giderlerinin bir kısmını da içermektedir. Maddi olmayan duran



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

varlık olarak değerlendirilen bilgisayar yazılım geliştirme maliyetleri, ekonomik ömürleri üzerinden itfaya tabi tutulurlar.

2.5.8.3 İşletme Birleşmesi Yoluyla Elde Edilen Maddi Olmayan Duran Varlıklar

İşletme birleşmesi yoluyla elde edilen maddi olmayan duran varlıklar, maddi olmayan duran varlık tanımını karşılama ve gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumunda şerefiye tutarından ayrı olarak tanımlanır ve muhasebeleştirilir. Bu tür maddi olmayan duran varlıkların maliyeti, satın alma tarihindeki gerçeğe uygun değeridir. İşletme birleşmesi yoluyla elde edilen maddi olmayan duran varlıklar başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında ayrı olarak satın alınan maddi olmayan duran varlıklar gibi maliyet değerlerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

2.5.8.4 Maden Varlıkları

Maden sahası geliştirme maliyetleri, yeni cevher damarlarının değerlendirilmesi ile geliştirilmesinin yanı sıra var olan cevher damarlarının üretiminin devam ve geliştirilmesi amaçlı yer altı galerilerinin açılması, kazı yapılması, yolların yapılması gibi maliyetleri de içermektedir. Maden geliştirme maliyetleri, söz konusu madenden gelecekte bir ekonomik faydanın elde edilmesinin kuvvetle muhtemel olduğu, belirli maden alanları için tanımlanabildiği ve maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumlarda aktifleştirilir. Üretim sırasında katlanılan maliyetler, maden sahasının geliştirilmesiyle birebir ilişkili olduğu sürece aktifleştirilir. Üretimle ilgili maliyetler ise gider olarak konsolide kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Geliştirme giderlerinin araştırma ve değerlendirme giderlerinden ayrımının yapılamadığı durumlarda, söz konusu geliştirme giderleri oluştukları dönemde kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Maden varlıkları, kapasitelerinin tam olarak kullanılmaya hazır olduğu ve fiziksel durumlarının Şirket yönetimi tarafından belirlenen üretim kapasitesini karşılayacağı durumlarda amortisman tabi tutulmaya başlanırlar. Maden geliştirme maliyetleri gelecekte ekonomik faydanın elde edilmesinin kuvvetle muhtemel olduğu durumlarda aktifleştirilir ve ekonomik fayda dikkate alınarak amortisman tabi tutulur. Maden geliştirme maliyetleri, ilk kayda alındıkları anda ilgili maden alanları bazında tanımlanabildiği ölçüde bölümlere dağıtılır ve her bir maden sahasındaki bölümler ayrı ayrı ekonomik faydalar göz önünde bulundurularak üretim birimleri yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. İlgili madenin ömrü süresince elde edilecek ekonomik faydaların artmasını sağlayacak söz konusu madende yapılan büyük çapta ve önemli revizyon çalışmaları, aktifleştirilir. Bu kapsamda değerlendirilebilecek, büyük çapta ve önemli revizyonlar haricindeki bakım ve onarım giderleri oluştukları dönemin konsolide kapsamlı gelir tablosuna gider olarak kaydedilir. Her bir maden sahasındaki maden geliştirme maliyetleri; dönem içerisinde ilgili madenden çıkarılan toplam ton bazındaki maden miktarının, söz konusu madendeki toplam ton bazındaki görünür ve işlenebilir geri kalan maden rezerv miktarına bölünmesi suretiyle bulunan itfa oranı üzerinden amortisman tabi tutulur.

Her bir maden sahasındaki görünür ve mümkün rezerv miktarları, öngörülebilir gelecekte ekonomik olarak çıkarılıp işlenebileceği bilinen ve ölçülebilen kaynağı göstermektedir.

Maden işletme hakları ise elde etme maliyetinden finansal tablolara yansıtılmakta olup dönem içerisinde yer altı ve açık ocaktan çıkarılan ton bazındaki maden miktarının, görünür ve mümkün işlenebilir geri kalan ton bazındaki maden rezerv miktarına bölünmesi suretiyle bulunan amortisman oranı kullanılarak itfa edilmektedir.

2.5.8.5 Geliştirme Giderleri

Yeni ürünlerin geliştirilmesi veya geliştirilen ürünlerin testi ve dizaynı ile ilgili proje maliyetleri, projenin ticari ve teknolojik bakımdan başarılı bir şekilde uygulanabilir olması ve maliyetlerin güvenilir olarak tespit edilebilmesi halinde maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilirler. Diğer geliştirme giderleri ve araştırma giderleri gerçekleştiğinde gider olarak kaydedilmektedir. Önceki dönemde gider kaydedilen geliştirme gideri sonraki dönemde aktifleştirilemez. Aktifleştirilen geliştirme giderleri, ürünün ticari üretiminin başlaması ile 5 yıl içerisinde doğrusal amortisman yöntemi uygulanarak itfa edilmektedir. Dönem itfa ve tükenme payları giderleri gerçekleştiğinde satışların maliyeti ile faaliyet giderlerinde muhasebeleştirilmektedir.

2.5.8.6 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanması amacıyla veya her ikisi için elde tutulan gayrimenkuller "yatırım amaçlı gayrimenkuller" olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar UMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" standardı uygulanır. UMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında transfer tarihinde meydana gelen farklılık UMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutulur ve değerlendirme farkları öz kaynaklar ile



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

ilişkilendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi, her yıl için konuyla ilgili SPK lisansına ve gerekli mesleki birikime sahip bağımsız değerlendirme firmaları tarafından yapılmaktadır. Sonraki dönemlerde, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kâr veya zarar ile ilişkilendirilmektedir.

2.5.8.7 Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar

Varlık grupları, kullanılması suretiyle değil, satış işlemi sonucu geri kazanılması planlandığı durumlarda, satış amaçlı elde tutulan varlık grupları olarak sınıflandırılır.

2.5.8.8 Türev Araçlar

Türev finansal araçlar ilk olarak kayda alınmalarında elde etme maliyeti ile kayda alınmalarını izleyen dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir. Şirket'in türev finansal araçlarını ağırlıklı olarak vadeli döviz alım-satım sözleşmeleri oluşturmaktadır. Söz konusu türev finansal araçlar ekonomik olarak Şirket için risklere karşı etkin bir koruma sağlamakla birlikte, genellikle risk muhasebesi yönünden gerekli koşulları taşımaması nedeniyle finansal tablolarda alım-satım amaçlı türev finansal araçlar olarak muhasebeleştirilmektedir.

2.5.8.9 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olanı ifade eden net gerçekleşebilir değer ile karşılaştırılır. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

2.5.8.10 Finansal Kiralama

Şirket'in esas olarak mülkiyetin tüm risk ve getirilerini üstüne aldığı maddi duran varlık kiralaması, finansal kiralama şeklinde sınıflandırılır. Finansal kiralama, kiralama döneminin başlangıcında finansal kiralama konusu sabit kıymetin rayiç değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanını esas almak suretiyle maddi duran varlıklara dâhil edilmektedir. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde kira dönemine yayılmaktadır. Ayrıca, finansal kiralama konusu sabit kıymetlerin değerinde bir azalma tespit edilirse değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. Finansal kiralama borçları ile ilgili faiz ve kur farkı giderleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Kira ödemeleri finansal kiralama borçlarından düşülür.

2.5.8.11 Faaliyet Kiralaması

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

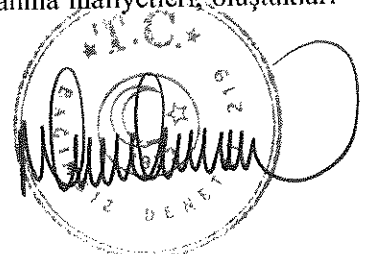
Faaliyet kiralamasında, kiralanan varlıklar, gayrimenkuller, arsa ve yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller hariç, finansal durum tablosunda maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda gelir tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.5.8.12 Borçlanma Maliyetleri

Banka kredileri, alındıkları tarihlerde, işlem maliyetleri düşürülmüş gerçeğe uygun değerleri üzerinden kayda alınırlar. Müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleriyle değerlendirilir ve işlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kapsamlı gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır.

Finansman faaliyetlerinin içerisinde kur farkı gelirleri yer alması durumunda, söz konusu gelirler aktifleştirilmiş bulunan toplam finansman giderlerinden indirilir.

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen özellikli varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile ilişki kurulabilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dâhil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

Banka kredilerine ilişkin kur farkları, faiz giderleri ile ilişkilendirildikleri sürece aktifleştirilirler. Faiz giderleriyle birlikte aktifleştirilecek kur farkı gelir ve giderleri şirketin kendi fonksiyonel para biriminde borçlanması halinde katlanacağı borçlanma giderleri ile hâlihazırda yabancı para cinsinden borçlanma yoluyla katlandığı borçlanma giderleri arasındaki değer farkı göz önünde bulundurularak belirlenir.

2.5.8.13 İlişkili Taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, ortaklar, üst düzey yönetim (genel müdürler, grup başkanları, genel müdür yardımcıları, başkan yardımcıları ve fabrika müdürleri) ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen ve önemli etkinliğe sahip bulunan şirketler ile konsolidasyona dahil edilmeyen bağlı ortaklıklar ve iştirakler "ilişkili taraflar" olarak kabul edilmişlerdir.

2.5.8.14 Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önemlilik arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. Varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

2.5.8.15 Finansal Yatırımlar

Finansal varlıklar, krediler ve alacaklar, satılmaya hazır finansal varlıklar ve vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlıkların alınma amaçlarına göre yapılmıştır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

2.5.8.16 Alacaklar

Alacaklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri rapor tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. Alacaklar finansal durum tablosunda 'ticari ve diğer alacaklar' olarak sınıflandırılırlar.

2.5.8.17 Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, bu kategoride sınıflandırılan ve diğer kategorilerin içinde sınıflandırılmayan türev araç olmayan varlıklardır. Yönetim, ilgili varlıkları rapor tarihinden itibaren 12 ay içinde elden çıkarmaya niyetli değilse söz konusu varlıklar duran varlıklar içerisinde sınıflandırılırlar.

2.5.8.18 Vadeye Kadar Elde Tutulacak Finansal Varlıklar

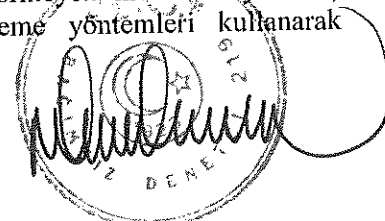
Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dâhil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve işletme kaynaklı krediler ve alacaklar dışında kalan finansal varlıklardır. Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden değerlendirilmektedir.

2.5.8.19 Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

Düzenli olarak alınıp-satılan finansal varlıklar, alım-satımın yapıldığı tarihte kayıtlara alınır. Alım-satım yapılan tarih, yönetimin varlığı alım satım yapmayı vaat ettiği tarihtir. Finansal varlıklar deftere ilk olarak gerçeğe uygun değerine işlem maliyeti eklenmek suretiyle kaydedilir. Finansal varlıklardan doğan nakit akım alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Şirket tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkartılır. Satılmaya hazır finansal varlıklar müteakip dönemlerde gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilmektedirler.

Krediler ve alacaklar etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleriyle muhasebeleştirilmektedir. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılmış yabancı para cinsinden parasal finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerde, finansal varlığın iskonto edilmiş değerindeki değişiklikler ile finansal varlığın kayıtlı değerindeki diğer değişikliklerden oluşan kur farkları analiz edilirler. Parasal finansal varlıklardan oluşan kur farkları gelir tablosuna, parasal olmayan finansal varlıklardan oluşan kur farkları öz kaynaklara yansıtılır. Satılmaya hazır finansal varlıklar olarak kaydedilen parasal ve parasal olmayan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerindeki değişimler öz kaynaklara yansıtılır. Satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, satıldığında veya değer düşüklüğü oluştuğunda öz kaynaklarda gösterilen birikmiş gerçeğe uygun değer düzeltmeleri gelir tablosuna finansal varlıklardan doğan kar ve zararlar olarak aktarılır.

Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin temettü ödemeleri alınmaya hak kazandığında, satılmaya hazır finansal varlıklardan elde edilen temettü gelirleri, gelir tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler içinde gösterilir. Borsada işlem gören satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerleri piyasa alış fiyatlarına göre belirlenmektedir. Finansal varlıklar için aktif bir piyasanın (borsada işlem görmeyen menkul kıymetler) bulunmaması durumlarında, finansal varlığın gerçeğe uygun değeri değerlendirme yöntemleri kullanılarak



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

hesaplamaktadır. Bu yöntemler piyasa verilerinden yararlanılarak muvazaasız benzer işlemlerin kullanılmasını, benzer enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin referans alınmasını indirgenmiş nakit akımları analizini ve opsiyon fiyatlandırma modelleri yöntemlerini içerir. Teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen ve gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde belirlenemeyen satılmaya hazır finansal varlıklar, maliyet bedelleri üzerinden, varsa, değer kaybı ile ilgili karşılık düşüldükten sonra finansal tablolara yansıtılır.

Rapor tarihinde, finansal varlıklarının değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıt olup olmadığı değerlendirilir. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinin maliyetinin altına önemli ölçüde ve uzun süreli olarak düşmesi değer düşüklüğü göstergesi olarak değerlendirilir. Satılmaya hazır finansal varlıkların değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıtların varlığı durumunda ilgili finansal varlığın elde etme maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farktan oluşan toplam zarardan daha önce gelir tablosuna yansıtılan değer düşüklüğü tutarı çıkarıldıktan sonra kalan zarar öz kaynaklardan çıkarılarak gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Sermaye araçları ile ilgili gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklüğü giderleri, takip eden dönemlerde söz konusu değer düşüklüğünün ortadan kalkması durumunda dahi gelir tablosu ile ilişkilendirilmez.

2.5.8.20 Ticari Alacaklar

Ahçıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilir.

Tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır. Söz konusu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek diğer faaliyet gelirlerine kaydedilir.

2.5.8.21 Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan daha uzun olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

2.5.8.22 Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal yükümlülükler öz kaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Öz kaynağa dayalı finansal araçlar

Finansal araçlar satın alma opsiyonları ile ilgili finansal yükümlülükler söz konusu opsiyonun itfa planına uygun olarak indirgenmiş değeri üzerinden finansal tablolara yansıtılır. Finansal yükümlülüğün indirgenmiş tutarının opsiyona konu olan finansal varlığın gerçeğe uygun değerine yaklaştığı kabul edilir.

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

2.5.8.23 Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

2.5.8.24 İşletme Birleşmeleri ve Şerefiye

İşletme birleşmeleri, ayrı tüzel kişiliklerin veya işletmelerin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. İşletme birleşmeleri, UFRS 3 kapsamında, satın alma yöntemine göre muhasebeleştirilir.

İktisap maliyeti, alım tarihinde verilen varlıkların gerçeğe uygun değeri, çıkarılan sermaye araçları, değişimin yapıldığı tarihte varsayılan veya katlanılan yükümlülükler ve buna ilave iktisapla ilişkilendirilebilecek maliyetleri içerir. İşletme birleşmesi sözleşmesi gelecekte ortaya çıkacak olaylara bağlı olarak maliyetin düzeltilebileceğini öngören hükümler içerirse; bu düzeltmenin muhtemel olması ve değerinin tespit edilebilmesi durumunda, edinen işletme birleşme tarihinde birleşme maliyetine bu düzeltmeleri dahil eder. Alıma ilişkin maliyetler oluşturduğu dönemde giderleştirilir. Bağlı ortaklık alımı, iştirak edinimi ve iş ortaklıklarının kurulmasından ortaya çıkan şerefiyeye ödenen bedelin Şirket'in edinilen işletmedeki net tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerinin oranı ve edinilen işletmedeki kontrol gücü olmayan pay tutarını aşan kısmıdır. Değer düşüklüğü testi için şerefiye, nakit üreten birimlere dağıtılır. Dağıtım, şerefiyenin olduğu işletme birleşmesinden fayda sağlaması beklenen nakit üreten birimlere veya nakit üreten birim gruplarına yapılır. Şerefiye 'nin dağıtıldığı her bir birim veya birim grubu işletme içi yönetsel amaçlarla, şerefiyenin izlendiği işletmenin en küçük varlık grubudur. Şerefiye faaliyet bölümleri bazında takip edilir.

Şerefiyedeki değer düşüklüğü gözden geçirmeleri yılda bir kez veya olay veya şartlardaki değişikliklerin değer düşüklüğü ihtimalini işaret ettiği durumlarda daha sık yapılmaktadır. Şerefiyenin defter değeri kullanım değeri ve satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinin büyük olanı olan geri kazanılabilir değer ile karşılaştırılır. Herhangi bir değer düşüklüğü durumunda zarar derhal muhasebeleştirilir ve takip eden dönemde geri çevrilmez.

2.5.8.25 Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli fonksiyonel para birimi olan Türk Lirası (TL) ile sunulmuştur.

Yabancı para cinsinden gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler rapor tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir.

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Yabancı faaliyetlerindeki varlık ve yükümlülükler, finansal tablolarda rapor tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL cinsinden ifade edilir. Gelir ve gider kalemleri, işlemlerin gerçekleştiği tarihteki kurların kullanılması gereken dönem içerisindeki döviz kurlarında önemli bir dalgalanma olmadığı takdirde (önemli dalgalanma olması halinde, işlem tarihindeki kurlar kullanılır), dönem içerisindeki ortalama kurlar kullanılarak çevrilir. Oluşan kur farkı öz kaynak olarak sınıflandırılır ve Şirket'in yabancı para çevirim farkları fonuna transfer edilir. Söz konusu çevirim farklılıkları yabancı faaliyetin elden çıkarıldığı dönemde gelir tablosuna kaydedilir. Yurtdışında faaliyet satın alımından kaynaklanan şerefiye ve gerçeğe uygun değer düzeltmeleri, yurtdışındaki faaliyetin varlık ve yükümlülüğü olarak ele alınır ve dönem sonu kuru kullanılarak çevrilir.

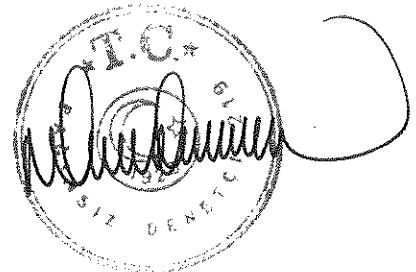
2.5.8.26 Pay Başına Kazanç

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'deki şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve öz kaynak enflasyon düzeltmesi farkları hesabından hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini arttırabilir. Hisse başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, çıkarılan bedelsiz hisselerin geriye dönük olarak dikkate alınması suretiyle elde edilir.

2.5.8.27 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Şirket, raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, mali tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

2.5.8.28 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

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

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, rapor tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Paranın zaman değeri etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı, yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Söz konusu iskonto oranı vergi öncesi olarak belirlenir ve gelecekteki nakit akımlarının tahmini ile ilgili riski içermez.

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

2.5.8.29 Zarara Sebebiyet Verecek Sözleşmeler

Şirket'in, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin var olduğu kabul edilir.

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

2.5.8.30 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Bir faaliyet bölümünün, raporlanabilir bölüm olarak belirlenebilmesi için, işletme dışı müşterilere yapılan satışlar ve bölümler arası satışlar veya transferler de dahil olmak üzere, hasılatının, işletme içi ve dışı tüm faaliyet bölümlerinin toplam hasılatının %10'unu veya daha fazlasını oluşturması, raporlanan kâr veya zararının %10'u veya daha fazlası olması veya varlıklarının, tüm faaliyet bölümlerinin toplam varlıklarının %10'u veya daha fazlası olması gerekmektedir.

Yönetimin bölüme ilişkin bilgilerin finansal tablo kullanıcıları için faydalı olacağına inanması durumunda, yukarıdaki sayısal alt sınırlardan herhangi birini karşılamayan faaliyet bölümleri de raporlanabilir bölümler olarak değerlendirilebilir ve bunlara ilişkin bilgiler ayrı olarak açıklanabilir.

2.5.8.31 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

Durdurulan faaliyet, bir işletmenin koordine edilmiş bir plan çerçevesinde elden çıkarılması planlanan veya satış amaçlı elde tutulan ana iş kolu/faaliyetlerinin coğrafi bölümünü ifade etmektedir.

Durdurulan faaliyetlerle ilgili net varlıklar net gerçekleşebilir değer ile taşınan değer düşük olanı ile ölçülür. Durdurulan faaliyetleri oluşturan varlık veya varlık gruplarının elden çıkarılması sırasında finansal tablolara yansıtılan vergi öncesi kar veya zarar ve durdurulan faaliyetlerin vergi sonrası karı veya zararının detayları dipnotlarda açıklanır. Ayrıca, durdurulan faaliyetlerin işletme, yatırım ve finansman faaliyetleriyle ilişkilendirilen net nakit akımları ilgili dipnotta belirtilir. Varlık grupları, kullanılması suretiyle değil, satış işlemi sonucu geri kazanılması planlandığı durumlarda, satış amaçlı elde tutulan varlık grupları olarak sınıflandırılır. Bu varlıklarla doğrudan ilişkilendirilen yükümlülükler ise benzer şekilde gruplanır.

2.5.8.32 Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet bağışları, bağışların alınacağına ve Şirket'in uymakla yükümlü olduğu şartları karşıladığına dair makul bir güvence olduğunda gerçeğe uygun değerleri üzerinden kayda alınır.

Maliyetlere ilişkin devlet bağışları, karşılayacakları maliyetlerle eşleştikleri ilgili dönemler boyunca tutarlı bir şekilde gelir olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıklara ilişkin devlet bağışları, ertelenmiş devlet bağışları olarak cari olmayan borçlar altında sınıflandırılır ve faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman uygulanarak gelir tablosuna alacak kaydedilir.



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

2.5.8.33 Dönem Vergi Gideri ve Ertelenen Vergi

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan öz kaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte öz kaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Bununla birlikte, işletme birleşmeleri dışında, hem ticari hem de mali karı veya zararı etkilemeyen varlık ve yükümlülüklerin ilk defa mali tablolara alınması durumunda ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü mali tablolara alınmaz. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, yürürlükte olan veya rapor tarihi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Başlıca geçici farklar, maddi duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki farktan, hâlihazırda vergiden indirilemeyen/vergiye tabi gider karşılıklarından ve kullanılmayan vergi indirim ve istisnalarından oluşmaktadır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

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

2.5.8.34 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

2.5.8.35 Nakit Akış Tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasında değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tabloların ayrılmaz bir parçası olarak nakit akım tablosu düzenlemektedir. Döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetleri olarak sınıflandırılmaktadır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

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

2.5.8.36 Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

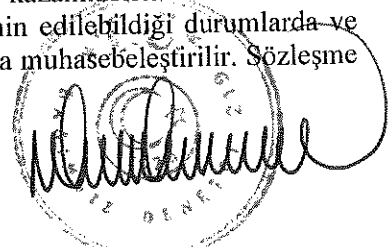
Herhangi bir grup şirketi, ana ortaklığın hisselerini bedelini ödeyerek satın aldığı anda, el değiştiren hisselerin nominal tutarına denk gelen ödeme tutarı, hisse senedinin iptaline veya yeniden ihraç edilmesine kadar öz sermayeden düşülmekte ve karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi kalemi altında gösterilmektedir. Bu hisse müteakip dönemlerde yeniden ihraç edilmesi veya satılması durumunda tahsil edilen tutar yine öz sermayede gösterilir.

2.5.8.37 Temettüleri

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

2.5.8.38 İnşaat Sözleşmeleri

İnşaat maliyetleri, oluştuğunda muhasebeleştirilir. İnşaat sözleşmesinin sonucunun güvenilir olarak tahmin edilemediği durumlarda, sözleşme hasılatı sözleşme maliyetinin geri kazanılabilen kısmı kadar muhasebeleştirilmektedir. İnşaat sözleşmesinin sonucunun güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda ve sözleşmenin karlı olması muhtemel ise, sözleşme hasılatı sözleşme süresi boyunca muhasebeleştirilir. Sözleşme



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

maliyetinin toplam sözleşme hasılatını geçmesi muhtemel ise, beklenen zarar oluştuğu tarihte gider olarak muhasebeleştirilir. Sözleşmeyle belirlenen iş, talepler ve hak ediş ödemeleri, müşteri ile anlaşmaya varıldığı ve güvenilir bir biçimde ölçülebildiği durumlarda kontrat gelirlerine eklenir.

Belirli bir dönemde muhasebeleştirilmesi gereken miktarın belirlenmesinde "tamamlanma yüzdesi yöntemi"ni kullanmaktadır. Tamamlanma yüzdesi; rapor tarihi itibarıyla oluşan sözleşme maliyetinin her bir sözleşme için tahmin edilen toplam maliyete oranlanması ile hesaplanır. Sözleşme üzerinde gelecekteki faaliyetlerle ilişkili cari yılda yapılan maliyetler, tamamlanma safhasının belirlenmesinde kullanılan sözleşme maliyetlerine dâhil edilmez. Bunlar içeriklerine göre; stoklar, peşin ödenmiş giderler veya diğer varlıklar olarak gösterilir.

Devam eden inşaat sözleşmeleri ile ilgili; henüz hak edışı gerçekleşmemiş maliyetlerini ve kaydedilen gelir/giderlerini "devam eden inşaat sözleşmelerinden alacaklar" olarak varlıklar içerisinde gösterir. Müşteriler tarafından henüz ödenmemiş hak ediş bedelleri "ticari ve diğer alacaklar" içerisine dahil edilir. Devam eden inşaat sözleşmeleri ile ilgili hak edişlerin maliyetleri ve kaydedilen gelir/giderleri aşan kısımlarını "Devam eden inşaat sözleşmelerine ait yükümlülükler" olarak yükümlülükler içerisinde gösterir.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, rapor tarihi itibarıyla raporlanan varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları, geçmiş tecrübe, diğer faktörler ile o günün koşullarıyla gelecekteki olaylar hakkında makul beklentiler dikkate alınarak sürekli olarak değerlendirilir. Bu tahmin ve varsayımlar, yönetimlerin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar, varsayımlardan farklılık gösterebilir. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Şirket vergiye esas finansal tabloları ile TMS ve TFRS' ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir.

Dipnot 3 - İşletme Birleşmeleri

Şirket'in, UFRS 3 kapsamında işletme birleşmesi bulunmamaktadır. (2014 yoktur.)

Dipnot 4 - Diğer İşletmelerdeki Paylar

Şirket'in diğer işletmelerde payları bulunmamaktadır. (2014 yoktur.)

Dipnot 5 - Bölümlere Göre Raporlama

Şirket bölümlere göre raporlama yapmamaktadır. (2014 yoktur.)

Dipnot 6 - İlişkili Taraf Açıklamaları

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar

Ortaklardan Alacaklar

31.12.2015

437.114,19

31.12.2014

75.512,43

Dipnot 7 - Ticari Alacak ve Ticari Borçlar

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar

Alıcılar

31.12.2015

162.727,60

31.12.2014

63.117,86

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar

Satıcılar

Diğer Ticari Borçlar

Toplam

31.12.2015

76.610,24

9.007,11

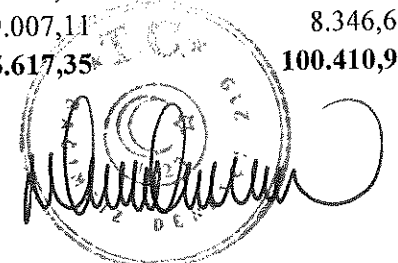
85.617,35

31.12.2014

92.064,33

8.346,61

100.410,94



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

Şirket, alıcılar hesabı bakiyelerine ortalama 45 gün vade uygulanmıştır. Vadesi geçen alacaklar yoktur.
Şirket, satıcılar hesabı bakiyelerine ortalama 45 gün vade uygulanmıştır.

Dipnot 8 - Diğer Alacak ve Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar		
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31.12.2015	31.12.2014
Ortaklardan Alacaklar	437.114,19	75.512,43
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
İlişkili Olmayan Taraplara Borçlar	31.12.2015	31.12.2014
Ödenecek Vergi ve Fonlar	23.723,57	26.580,23
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	21.542,74	24.735,05
Diğer Çeşitli Borçlar	25.000,00	0
Toplam	70.266,31	51.315,28
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar		
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	31.12.2015	31.12.2014
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.391,86	16.256,08
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2015	31.12.2014
Personele Borçlar	69.543,83	20.158,35

Dipnot 9 – Stoklar

Şirketin stokları yoktur. (2014 yoktur.)

Dipnot 10 – Canlı Varlıklar

Canlı varlıklar bulunmamaktadır. (2014 yoktur.)

Dipnot 11 – Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

Dönen Varlıklar İçerisindeki Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2015	31.12.2014
Verilen Sipariş Avansları	1.595,80	0

Duran Varlıklar İçerisindeki Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2015	31.12.2014
Gelecek Yıllara Ait Giderler	13.225,01	11.403,14

Dipnot 12 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller yoktur. (2014 yoktur.)

Dipnot 13 – Maddi Duran Varlıklar

Şirketin maddi duran varlıklarının net değerleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlıklar	31.12.2015	31.12.2014
Binalar	305.000,00	305.000,00
Taşıtlar	131.648,71	110.715,44
Demirbaşlar	88.853,81	79.344,98
Birikmiş Amortisman	-120.403,74	-117.432,65
Toplam	405.098,78	377.627,77



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

1) 01.01.2015-31.12.2015 Hesap Dönemindeki Maddi Duran Varlık Hareketleri

	<u>31.12.2014</u>	<u>Girenler</u>	<u>Çıkanlar</u>	<u>31.12.2015</u>
Binalar	305.000,00	0	0	305.000,00
Taşıtlar	110.715,44	78.200,00	-57.266,73	131.648,71
Demirbaşlar	79.344,98	16.236,83	-6.728,00	88.853,81
Birikmiş Amortisman	-117.432,65	-41.561,88	38.590,79	-120.403,74
Toplam Net Değer	377.627,77	52.874,95	-25.403,94	405.098,78

2) 01.01.2014 – 31.12.2014 Hesap Dönemindeki Maddi Duran Varlık Hareketleri

	<u>31.12.2013</u>	<u>Girenler</u>	<u>Çıkanlar</u>	<u>31.12.2014</u>
Binalar	0	305.000,00	0	305.000,00
Taşıtlar	110.715,44	0	0	110.715,44
Demirbaşlar	66.253,92	13.091,06	0	79.344,98
Birikmiş Amortisman	-72.743,12	-44.689,53	0	-117.432,65
Toplam Net Değer	104.226,24	273.401,53	0	377.627,77

1) 01.01.2015 – 31.12.2015 Hesap Dönemindeki Birikmiş Amortismanlar Hareketleri

	<u>31.12.2014</u>	<u>Girenler</u>	<u>Çıkanlar</u>	<u>31.12.2015</u>
Binalar	6.100,00	6.100,00	0	12.200,00
Taşıtlar	62.903,54	15.670,27	-35.899,59	42.674,22
Demirbaşlar	45.846,81	19.791,61	-2.691,20	62.947,22
Düzeltilme Farkı	2.582,30	0	0	2.582,30
Toplam	117.432,65	41.561,88	-38.590,79	120.403,74

2) 01.01.2014 – 31.12.2014 Hesap Dönemindeki Birikmiş Amortismanlar Hareketleri

	<u>31.12.2013</u>	<u>Girenler</u>	<u>Çıkanlar</u>	<u>31.12.2014</u>
Binalar	0	6.100,00	0	6.100,00
Taşıtlar	40.760,45	22.143,09	0	62.903,54
Demirbaşlar	31.982,67	13.864,14	0	45.846,81
Düzeltilme Farkı	0	2.582,30	0	2.582,30
Toplam	72.743,12	44.689,53	0	117.432,65

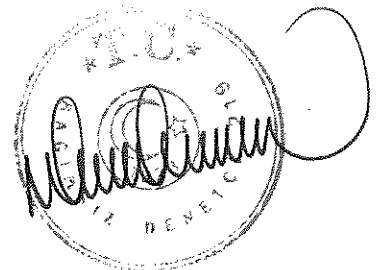
Dipnot 14 – Hizmetten Çekme, Restorasyon ve Çevre Rehabilitasyon Fonlarından Kaynaklanan Paylar Üzerindeki Haklar
Yoktur. (2014 Yoktur.)

Dipnot 15 – Üyelerin Kooperatif İşletmelerdeki Hisseleri ve Benzeri Finansal Araçlar
Yoktur. (2014 Yoktur.)

Dipnot 16 - Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Özel Maliyetler	2.509,63	2.444,44
Haklar	4.951,65	4.951,65
Birikmiş Amortisman	-6.959,35	-5.427,99
Toplam	501,93	1.968,10



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

1) 01.01.2015-31.12.2015 Hesap Dönemindeki Maddi Olmayan Duran Varlık Hareketleri				
	<u>31.12.2014</u>	<u>Girenler</u>	<u>Çıkanlar</u>	<u>31.12.2015</u>
Özel Maliyetler	2.444,44	65,19	0	2.509,63
Haklar	4.951,65	0	0	4.951,65
Birikmiş Amortisman	-5.427,99	-1.531,36	0	-6.959,35
Toplam Net Değer	1.968,10	-1.466,17	0	501,93

2) 01.01.2014 – 31.12.2014 Hesap Dönemindeki Maddi Olmayan Duran Varlık Hareketleri				
	<u>31.12.2013</u>	<u>Girenler</u>	<u>Çıkanlar</u>	<u>31.12.2014</u>
Özel Maliyetler	2.444,44	0	0	2.444,44
Haklar	4.951,65	0	0	4.951,65
Birikmiş Amortisman	-3.948,77	-1.479,22	0	-5.427,99
Toplam Net Değer	3.447,32	-1.479,22	0	1.968,10

1) 01.01.2015 – 31.12.2015 Hesap Dönemindeki Birikmiş Amortismanlar Hareketleri				
	<u>31.12.2014</u>	<u>Girenler</u>	<u>Çıkanlar</u>	<u>31.12.2015</u>
Özel Maliyetler	-1.466,67	-541,33	0	-2.008,00
Haklar	-3.961,32	-990,03	0	-4.951,35
Toplam	-5.427,99	-1.531,36	0	-6.959,35

2) 01.01.2014 – 31.12.2014 Hesap Dönemindeki Birikmiş Amortismanlar Hareketleri				
	<u>31.12.2013</u>	<u>Girenler</u>	<u>Çıkanlar</u>	<u>31.12.2014</u>
Özel Maliyetler	-977,78	-488,89	0	-1.466,67
Haklar	-2.970,99	-990,33	0	-3.961,32
Toplam	-3.948,77	-1.479,22	0	-5.427,99

Dipnot 17 – Şerefiye
Şerefiye yoktur. (2014 Yoktur.)

Dipnot 18 – Maden Kaynaklarının Araştırılması ve Değerlendirilmesi
Yoktur. (2014 Yoktur.)

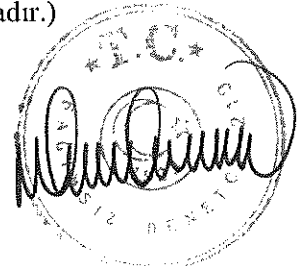
Dipnot 19 – Kiralama İşlemleri
Şirket 2015 yılında kiralama işlemlerinden gelir gideri yoktur.

Dipnot 20 – İmtiyazlı Hizmet Anlaşmalar
Yoktur. (2014 Yoktur.)

Dipnot 21 - Varlıklarda Değer Düşüklüğü
Varlıklarda değer düşüklüğü yoktur. (2014 Yoktur.)

Dipnot 22 - Devlet Teşvik ve Yardımları
Devlet teşvik ve yardımları yoktur. (2014 Yoktur.)

Dipnot 23 – Borçlanma Maliyetleri
Şirket'in 31.12.2015 tarihi itibariyle kısa vadeli banka kredisi bulunmamaktadır.(Şirket'in 31.12.2014 tarihi itibariyle 9.311,64 TL kısa vadeli banka kredisi bulunmaktadır.)
Şirket'in 31.12.2015 tarihi itibariyle 152.432,96 TL uzun vadeli banka kredisi bulunmaktadır. (Şirket'in 31.12.2014 tarihi itibariyle 117.708,85 TL uzun vadeli banka kredisi bulunmaktadır.)



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

Dipnot 24 - Karşılıklar / Koşullu Varlık ve Borçlar
Karşılık ve koşullu varlık ve borçlar yoktur.(2014 Yoktur.)

Dipnot 25 – Taahhütler
Şirket'in taahhütleri yoktur. (2014 Yoktur.)

Dipnot 26 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar
A) Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılık yoktur. (2014 Yoktur.)
B) Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	87.170,98	91.728,00

31.12.2015 tarihi itibarı ile 01.09.2015-31.12.2015 döneminde uygulanmakta olan aylık kıdem tazminatı tavanı olan 3.828,37 TL tutar esas alınmıştır. (2014: 3.438,22 TL)

Dipnot 27 - Diğer Varlık ve Yükümlülükler

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Diğer Dönen Varlıklar		189.328,39
Devreden KDV	0	0
Diğer KDV	135.347,64	1.957,08
Sayım ve Tesellüm Noksanları	0	0
Personel Avansları	11.602,34	0
Toplam	146.949,98	191.285,47
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		<u>31.12.2014</u>
Sayım ve Tesellüm Fazlaları	0	689,25

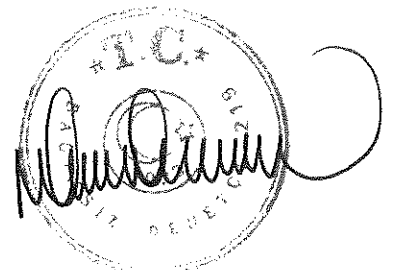
Dipnot 28 – Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Şirketin özkaynakları aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Sermaye	280.000,00	280.000,00
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-87.170,98	-91.728,00
Geçmiş Yıllar Karları	192.065,42	25.803,36
Dönem Net Karı/Zararı	317.528,60	195.258,00
Toplam	702.423,04	409.333,36

Şirket'in ödenmiş sermayesinin paydaşlar arasındaki dağılımı

Ortağın Adı-Soyadı	31.12.2015		31.12.2014	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Zuhal ÇERÇİ	19	53.200,00	19	53.200,00
Miray Tuğçe ÇERÇİ	32,5	91.000,00	32,5	91.000,00
Sebati ALTUN	31	86.800,00	31	86.800,00
Oğuzhan ÇERÇİ	17,5	49.000,00	17,5	49.000,00
Toplam	100	280.000,00	100	280.000,00



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

Dipnot 29 - Hasılat

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Satış Gelirleri	2.928.651,24	2.202.153,47
Satışların Maliyeti	-2.147.709,31	-1.650.371,37
Brüt Kar /Zarar	780.941,93	551.782,10

Dipnot 30 - İnşaat Sözleşmeleri

İnşaat sözleşmelerine ilişkin varlıklar yoktur.(2014 Yoktur.)

Dipnot 31 – Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Genel Yönetim Giderleri (-)	-452.375,21	-418.050,63

Şirket'in Pazarlama satış giderleri ve araştırma ve geliştirme giderleri yoktur. (2014 yoktur.)

Dipnot 32 - Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Kambiyo Karları	5.715,81	0
Diğer Olağan Gelir ve Karlar	103.527,43	99.133,06
Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	8.800,74	6.200,09
Faiz Gelirleri	31.232,40	12.696,42
Reeskont Faiz Gelirleri	2.418,11	37.949,67
Toplam	151.694,49	155.979,24

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Reeskont Faiz Giderleri	-2.135,80	-4.901,53
Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar	-25.714,30	-26.735,92
Kambiyo Zararları	-4.540,63	0
Toplam	-32.390,73	-31.637,45

Dipnot 33 - Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler

Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler yoktur. (2014 Yoktur.)

Dipnot 34 - Çeşit Esasına Göre Sınıflandırılmış Giderler

Şirket gelir tablosunda giderlerini fonksiyon esasına göre göstermiştir. Şirket, cari dönem amortisman giderlerini dönem giderlerine dahil etmiştir.

Dipnot 35 - Finansman Giderleri

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	-22.185,37	-5.872,01

Dipnot 36 – Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarının Analizi

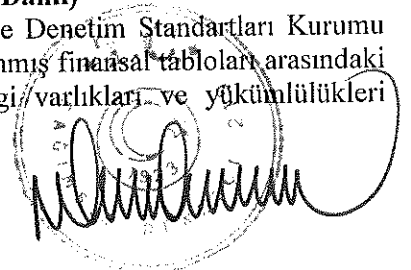
Diğer kapsamlı gelir unsuru yoktur. (2014 Yoktur.)

Dipnot 37 – Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar

Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler yoktur. (2014 yoktur.)

Dipnot 38 - Gelir Vergileri (Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri Dahil)

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

muhasabeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	6.507,45	6.198,11
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri (-)	-27.983,59	-17.432,57
Ertelenmiş Vergi Varlıkları (net)	-21.476,14	-11.234,46

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan, ancak vergi mevzuatına göre gider kabul edilmeyen giderlerin matraha eklenmesi ve vergiden istisna edilen 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.

2015 yılında uygulanan vergi oranı %20'dir.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2015 yılı kurum kazancının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazancı üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplanmıştır.

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak, oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında (özel hesap dönemine sahip olanlarda dönem kapanışını izleyen dördüncü ayın 1-25 tarihleri arasında) vergi beyannamelerini hazırlamaktadırlar. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

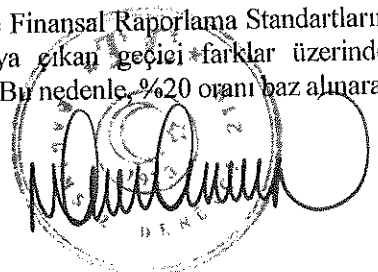
Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere, kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 23 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran 23 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Yatırım indirimi uygulaması 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak, şirketlerin vergilendirilebilir kazançlarının yetersiz olması sebebiyle, 31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla indirilemeyen yatırım indirimi tutarları ile 1 Ocak 2006 öncesi başlayan ve iktisadi ve teknik bütünlük arz eden yatırımlara ait yatırım indirimi tutarları takip eden yıllarda elde edilecek vergilendirilebilir kazançlardan düşülmek üzere sonraki yıllara taşınabilecektir. 1 Ağustos 2010 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6009 sayılı kanun ile yapılan düzenleme gereğince indirim hakkı kazanılan yatırım indirimi tutarları yıl sınırlaması olmaksızın indirilebilecektir. 6009 sayılı kanunla yapılan düzenleme 2010 yılı kazançlarına uygulanmak üzere, 1 Ağustos 2011 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 24 Nisan 2003 tarihinden önce alınmış yatırım teşvik belgelerine istinaden yararlanılan yatırım indirimi tutarı üzerinden %19,8 oranında vergi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Bu tarihten sonra yapılan teşvik belgesiz yatırım harcamalarından vergi tevkifatı yapılmamaktadır.

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		
Kurumlar Vergisi Karşılığı	90.665,85	49.694,27
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	-104.241,94	-45.580,41
Toplam	-13.576,09	4.113,86
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Cari dönem kurumlar vergisi	-90.665,85	-49.694,27
TMS 12'ye göre, Ertelenmiş vergi gelir/ gider etkisi	-17.490,66	-7.248,98
Toplam vergi geliri / yükümlülüğü	-108.156,51	-56.943,25

Şirket, ertelenen vergi varlığını / yükümlülüğünü, bilanço kalemlerinde Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ve Vergi Mevzuatına göre yapılan farklı değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkan geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kurumlar vergisi oranı % 20'dir. Bu nedenle, %20 oranı baz alınarak,



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

geçici farklar üzerinden ertelenen vergi varlığı / yükümlülüğü hesaplanmıştır.(2014:%20'dir.)

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Geçici Farklar		
Reeskont Faiz Gideri	-2.135,80	-589,10
Reeskont Faiz Geliri	2.418,11	36.834,03
Toplam	282,31	36.244,93
Ertelenen Vergi Varlığı/Yük.	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Reeskont Faiz Gideri	427,16	117,82
Reeskont Faiz Geliri	-483,62	-7.366,80
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-17.434,20	0
Toplam	-17.490,66	-7.248,98
Önceki dönem ertelenen vergi varlık/yükümlülük düzeltmesi	7.248,98	0
Toplam	-10.241,68	0

Dipnot 39 - Pay Başına Kazanç

Gelir tablosunda beyan edilen hisse başına (kayıp)/kazanç, net karın/(net zararın) ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesiyle tespit edilir.

Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş kazançlardan payları oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisseler) sermayelerini arttırabilirler. Hisse başına (kayıp)/kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla, hisse başına (kayıp)/kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

Hisse başına esas (kayıp)/kazanç hissedarlara ait net (zarar)/karın çıkarılmış adi hisselerin söz konusu dönemdeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Ortalama Hisse Sayısı	280.000	280.000
Net Dönem Karı	317.528,60	195.258,00
Pay Başına Kazanç	1,1340	0,6974

Dipnot 40 – Pay Bazlı Ödemeler

Yoktur. (2014 Yoktur.)

Dipnot 41– Sigorta Sözleşmeleri

Şirket'in kasko, zorunlu mali sorumluluk, işveren sorumluluk, mesleki sorumluluk, zorunlu deprem ve işyeri sigortası olmak üzere Axa Sigorta, Groupama Sigorta, Anadolu Sigorta ve Halk Sigorta şirketlerine 4.767.778,81 TL teminat bedel karşılığı sigorta yaptırmıştır.

Dipnot 42 – Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in 31.12.2015 tarihi itibarıyla döviz kuru riski Dipnot 45'de açıklanmış olup, Şirket'in döviz varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Dipnot 43 – Yüksek Enflasyonlu Ekonomide Raporlama

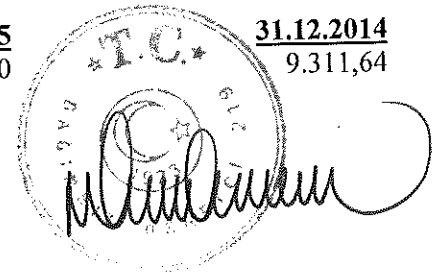
SPK' nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na (UFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren UMSK tarafından yayımlanmış 29 No.lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS / TMS 29") uygulanmamıştır.

Dipnot 44 – Finansal Araçlar

Kısa Vadeli Finansal Borçlanmalar
Banka Kredileri

31.12.2015
0

31.12.2014
9.311,64



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

	31.12.2015	31.12.2014
Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar		
Banka Kredileri	152.432,96	117.708,85

Dipnot 45 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

a-Sermaye Riski Yöntemi:

Sermaye riski yöntemi, net borç/toplam öz kaynak oranı olarak izlenir. Bu oran net borcun toplam öz kaynağa bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesi suretiyle bulunur. (finansal borçlar ve yükümlülükler, finansal kiralama ve ticari borçları içerir)

	31.12.2015	31.12.2014
Finansal ve Ticari Borçlar	479.438,93	412.868,75
Nakit ve Nakit Benzerleri	6.749,37	78.833,14
Net Borç	472.689,56	334.035,61
Toplam Öz kaynak	702.423,04	409.333,36
Net Borç/Öz kaynak Oranı	0,67	0,81

b-Finansal Risk Faktörleri:

Şirket faaliyetleri nedeniyle, piyasa riski, (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski) kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır.

b.1 Kredi Riski:

Şirketin tahsilat riski ticari alacaklarından doğmaktadır.

b.2 Likidite Riski:

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Şirket, tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir. Şirket'in likidite riski aşağıdaki gibidir:

	31.12.2015	31.12.2014
Dönen Varlıklar	755.136,94	408.748,90
Kısa Vadeli Borçlar	211.851,40	185.999,33
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar	3,56	2,19

b.3 Piyasa Riski Yöntemi:

Şirket faaliyetleri nedeniyle, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişikliklerle ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

b.3.1 Kur Riski:

Şirket'in döviz varlığı ve döviz yükümlülüğü bulunmamaktadır. (2014 yoktur.)

b.3.2 Faiz Oranı Riski:

Şirketin Finansal yükümlülükleri faiz oranı riskine maruz bırakılmaktadır. Şirketin finansal yükümlülükleri ağırlıklı olarak sabit faizli borçlanmalardan oluşmaktadır.

Dipnot 46- Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri :

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde aşağıdaki yöntemler uygulanır:

-Birinci yöntem: Finansal varlık ve yükümlülükler, aynı türden varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilir.

-İkinci yöntem: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık veya yükümlülüğün birinci yöntemde belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının belirlenmesinde kullanılan girdilerden hareketle değerlendirilir.

-Üçüncü yöntem: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan ve piyasada gözlenebilen bir veriye dayanmayan girdiler ile değerlendirilir.

Dipnot 47 – Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar
Yoktur. (2014 Yoktur.)



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

Dipnot 48 - Finansal Tabloların Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

Şirket'in 31.12.2014 tarihinde sona eren, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun 25.04.2013 tarih ve 75935942-050.01.04-[04/01] sayılı kararın eki olan finansal tablo örneklerine göre hazırlanan ve bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları, faaliyet sonuçları gerçek durumu yansıttığı ve Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri, Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) düzenlemelerine uygun ve doğru olduğuna, karar verilmiştir.

Dipnot 49 – TMS'ye İlk Geçiş

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve kanuni defterlerini yürürlükteki ticari ve mali mevzuatı esas olarak Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. İlişikteki finansal tablolar, 20.05.2013 tarih ve 28652 sayılı Resmi Gazete'de, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan 25.04.2013 tarih ve 75935942-050.01.04-[04/01] sayılı kararın eki olan finansal tablo örneklerine göre, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Uluslararası denetim standartlarıyla uyumlu Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve bunlara ilişkin ekler ile yorumlardan oluşmaktadır.

Finansal tablolar, yasal kayıtlara dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup Kamu Gözetimi Mevzuatına uygun olarak, Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmesi için, birtakım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır. Düzeltme kayıtlarının başlıcaları, maddi duran varlıklardaki ömür farklılıklarının ve kıst amortisman uygulamasının etkilerinin yansıtılması, ertelenmiş vergi, alıcı ve satıcı hesapların üzerinden hesaplanan reeskont gelir ve giderlerinin hesaplara yansıtılması, kıdem tazminatı karşılığının yansıtılması oluşmaktadır.

Dipnot 50 – Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklamalar

Şirket'in bağımsız denetime sunduğu finansal tablolar, bireysel olup konsolidasyon yapılmamıştır.

Dipnot 51 – Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Kasa	91,15	179,85
Bankalar	6.658,22	78.653,29
Toplam	6.749,37	78.833,14

Dipnot 52 – Özkaynaklar Değişim Tablosuna İlişkin Açıklamalar

Şirket'in öz kaynak değişim tablosu; 20.05.2013 tarih ve 28652 sayılı Resmi Gazete'de, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan 25.04.2013 tarih ve 75935942-050.01.04-[04/01] sayılı kararın eki olan finansal tablo örneklerine göre hazırlanmıştır.

Dipnot 2'de açıklanan muhasebe politikalarındaki değişikliklerin etkisi ile birikmiş kar/zararlar hesabı ile diğer kapsamlı gelirden gösterilen kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/giderlerin etkileri özkaynak değişim tablosunda gösterilmiştir.

