



Rapor Tarihi: 22.06.2017  
Rapor Sayısı: 2017/196-107

**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 2016 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

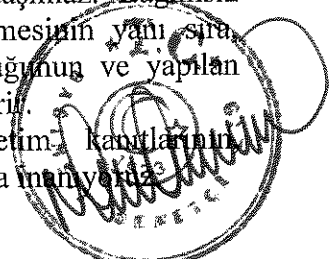
Şirket yönetimi, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak doğru ve gerçeğe uygun, bir görünüm sağlayan finansal tabloların hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü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

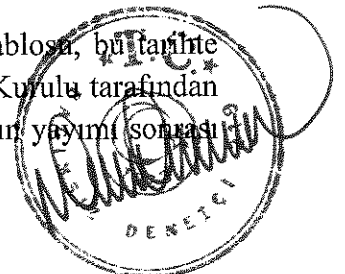


## Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi 'nin 31 Aralık 2016 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

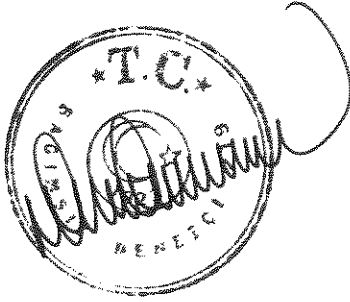
- 1) Denetim, Şirket'in 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 398 inci maddesi çerçevesinde, 19.12.2012 tarih ve 2012/4213 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen, bağımsız denetime tabi olacak şirketler kapsamında bulunması nedeniyle, yapılmıştır.
- 2) 31.12.2016 tarihi itibariyle sona eren döneme ait finansal tablolar, 31.12.2015 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, 22.06.2017 tarih ve 2017/196-109 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'nca 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 2016 tarihi itibariyle düzenlenmiş finansal durum tablosu, bilanço ve sona eren yıla ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak imzalanmıştır. Genel Kurul ve yasal otoriteler finansal tabloların yayını sonrasındaki 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**



22 Haziran 2017  
İzmir-TÜRKİYE

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31.12.2016 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
**(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)**

	DİPNOT	31.12.2016	31.12.2015
<b>VARLIKLAR</b>		<b>1.029.980</b>	<b>1.195.438</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>646.430</b>	<b>768.713</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	50	14.943	6.749
Ticari Alacaklar	7	162.077	162.728
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	162.077	162.728
Diğer Alacaklar	8	377.640	437.114
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,8	377.640	437.114
Peşin Ödenmiş Giderler	11	23.000	1.595
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	23.000	1.595
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	--	13.576
Diğer Dönen Varlıklar	27	68.770	146.951
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>646.430</b>	<b>768.713</b>
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>383.550</b>	<b>426.725</b>
Diğer Alacaklar	8	1.392	1.392
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.392	1.392
Maddi Duran Varlıklar	13	370.452	405.099
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	--	502
Peşin Ödenmiş Giderler	11	11.706	13.225
Ertelenmiş Vergi Varlığı	38	--	6.507
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>383.550</b>	<b>426.725</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.029.980</b>	<b>1.195.438</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>372.022</b>	<b>225.427</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	44	64.916	--
Ticari Borçlar	7	160.815	85.617
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	160.815	85.617
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	4.179	69.544
Diğer Borçlar	8	127.590	70.266
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,8	35.299	--
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	92.291	70.266
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	39	14.522	--
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>372.022</b>	<b>225.427</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>76.388</b>	<b>267.588</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	44	--	152.433
Uzun Vadeli Karşılıklar	26	47.867	87.171
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	26	47.867	87.171
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	39	28.521	27.984
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>76.388</b>	<b>267.588</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>581.570</b>	<b>702.423</b>
-Ödenmiş Sermaye	28	280.000	280.000
-Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	28	(47.026)	(87.171)
Aktüeryal Kazanç Kayıp	28	(47.026)	(87.171)
-Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	28	509.595	192.065
-Dönem Net Kârı/Zararı	28	(160.999)	317.529
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>581.570</b>	<b>702.423</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.029.980</b>	<b>1.195.438</b>

\*Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
**(Tüm Tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

	Dipnot	31.12.2016	31.12.2015
<b>KÂR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	29	2.841.315	2.928.651
Satışların Maliyeti (-)	29	(2.184.124)	(2.147.709)
<b>Brüt Kâr/Zarar</b>		<b>657.191</b>	<b>780.942</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(2.914)	(452.375)
Pazarlama Giderleri (-)	31	(426.217)	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	132.321	120.462
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(467.884)	(32.390)
<b>Esas Faaliyet Kârı/Zararı</b>		<b>-107.503</b>	<b>416.639</b>
		<b>-107.503</b>	<b>416.639</b>
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>			
Finansman Gelirleri	35	50.674	31.232
Finansman Giderleri (-)	36	(27.449)	(22.185)
		<b>-84.278</b>	<b>425.686</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARAR</b>			
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri Geliri		(76.721)	(108.157)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	39	(79.712)	(90.666)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	39	2.991	(17.491)
		<b>(160.999)</b>	<b>317.529</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI</b>			
		<b>(160.999)</b>	<b>317.529</b>
<b>DÖNEM KÂRI/ZARARI</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR-GİDER KISMI</b>			
Tanımlanmış Emeklilik Fayda Yükümlülüklerindeki Aktüeryal Kayıplar		50.181	5.468
Tanımlanmış Emeklilik Fayda Yükümlülüklerindeki Aktüeryal Kayıpların Vergi Etkisi		(10.036)	(911)
		<b>40.145</b>	<b>4.557</b>
<b>VERGİ SONRASI DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
		<b>(120.854)</b>	<b>322.086</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>			

\*Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Cari Dönem	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kardan Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı
	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş Yıl Karları Zararları	Net Dönem Karı/ Zararı	
1 Ocak 2016 bakiyeleri	280.000	(87.171)	--	192.065	702.423
Net dönem kari	--	--	--	(160.999)	(160.999)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	40.145	40.145	--	--	40.145
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	--	40.145	--	(160.999)	(120.854)
Transferler	--	--	317.529	(317.529)	--
<b>31 Aralık 2016 bakiyeleri</b>	<b>280.000</b>	<b>(47.026)</b>	<b>--</b>	<b>509.595</b>	<b>581.570</b>

Cari Dönem	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kardan Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı
	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş Yıl Karları Zararları	Net Dönem Karı/ Zararı	
1 Ocak 2015 bakiyeleri	280.000	(91.728)	--	25.803	409.333
Net dönem kari	--	--	--	317.529	317.529
Aktüeryal Kazanç Kayıp	4.557	4.557	--	--	4.557
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	--	4.557	--	317.529	322.086
Transferler	--	--	--	(195.258)	--
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış Azalış	--	--	--	(28.996)	(28.996)
<b>31 Aralık 2015 bakiyeleri</b>	<b>280.000</b>	<b>(87.171)</b>	<b>--</b>	<b>192.065</b>	<b>702.423</b>

\*Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ'NİN**  
**31.12.2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Birim - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
<b>İşletme Faaliyetleri</b>		
Dönem karı	-160.999	317.529
Amortisman ve İtfa Payları	42.064	43.093
Ertelenmiş vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	-2.991	17.491
Dönem vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	79.712	90.666
Kar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	0	-28.996
<b>Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişimler Öncesi Net Zarar</b>	<b>-12.305</b>	<b>439.783</b>
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	650	-99.611
Diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	59.475	-346.736
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış ile ilgili düzeltmeler	-19.885	-3.418
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	75.198	-14.794
Diğer borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler	57.324	18.262
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	-65.365	49.386
Diğer dönen varlıklardaki değişim	78.180	44.335
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>	<b>-98.744</b>	<b>-104.241</b>
Ödenen vergiler	-79.712	-104.241
Ödenen kıdem tazminatı	-19.032	0
<b>İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit</b>	<b>74.528</b>	<b>-17.034</b>
<b>Yatırım Faaliyetleri:</b>		
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	-6.915	-94.502
Maddi duran varlık satışından sağlanan nakit ve diğer	0	25.404
<b>Yatırım Faaliyetlerinde (kullanılan) Net Nakit</b>	<b>-6.915</b>	<b>-69.098</b>
<b>Finansman Faaliyetleri</b>		
Alınan banka kredileri	0	34.724
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	-59.419	-20.676
<b>Finansman Faaliyetlerinde (kullanılan) Net Nakit</b>	<b>-59.419</b>	<b>14.048</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzeri Değerlerdeki (Azalış)/Artış</b>	<b>8.194</b>	<b>-72.084</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzeri Değerlerin Dönem Başı Bakiyesi</b>	<b>6.749</b>	<b>78.833</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzeri Değerlerin Dönem Sonu Bakiyesi</b>	<b>14.943</b>	<b>6.749</b>

\*Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



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

**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
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 Şirket'i, 27.01.2011 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in 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 değerleme 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 belirlemektir.

Şirket'in son ortaklık yapısı ve pay dağılımı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı-Soyadı	31.12.2016		31.12.2015	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Zuhal ÇERÇİ	%19	53.200	%19	53.200
Miray Tuğçe ÇERÇİ	%32,5	91.000	%32,5	91.000
Sebati ALTUN	%31	86.800	%31	86.800
Oğuzhan ÇERÇİ	%17,5	49.000	%17,5	49.000
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>280.000</b>	<b>100</b>	<b>280.000</b>

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin merkez adresi Yalı Mahallesi 6402 Sokak No: 15 Daire: 1 Karşıyaka/İZMİR'dir.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla mevcut çalışan sayısı 19 kişidir. (2015: 24)

**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 ("KGGK") 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 ("KGGK") 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 2016 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 ("KGGK") 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.

Özkaynak 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.

**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

**2.1.4 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

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

**2.1.5 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.

**2.1.6 UMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" Standardının Etkisi**

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren uygulaması zorunlu olmak üzere yayınlanan bu standarda göre; çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp/kazanç diğer kapsamlı gelirden muhasebeleşmesi gerekmektedir. Şirket, 31 Aralık 2016 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.

**2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren dönem ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan muhasebe politikaları, 31 Aralık 2015 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 2016 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler, 31 Aralık 2015 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 (UFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2014 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'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 2016 tarihinde 31 Aralık 2016 dönemine ait hesap dönem için geçerli olan ve Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli etkisi olan değişiklik ve yorum yoktur.

**2.4.1.1 31 Aralık 2016 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

**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

- 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 2016 tarihi itibarıyla yayınlanmış 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, palmye 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 özkaynak 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 iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin 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 değişiklik getirmiştir:
    - TFRS 5, “Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler”, satış yöntemlerine ilişkin değişiklik
    - TFRS 7, “Finansal araçlar: Açıklamalar”, TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
    - TMS 19, “Çalışanlara sağlanan faydalar” iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
    - TMS 34, “Ara dönem finansal raporlama” bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.
  - TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler 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

**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

değişiklikler 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 şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin 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 indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre finansal gelir olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

### **2.5.2 Hizmet Sunumu**

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

- Hasılat tutarının güvenilir biçimde ölçülebilmesi;
- İşleme ilişkin ekonomik yararların işletme tarafından elde edileceğinin muhtemel olması;
- Raporlama dönemi sonu itibariyle işlemin tamamlanma düzeyinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi ve
- İşlem için katlanılan maliyetler ile işlemin tamamlanması için gereken maliyetlerin güvenilir biçimde ölçülebilmesidir.

### **2.5.3 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.

### **2.5.4 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.

**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

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.

#### **2.5.5 Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

##### **2.5.5.1 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.

##### **2.5.5.2 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, oluştuğu 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 varlık olarak değerlendirilen bilgisayar yazılım geliştirme maliyetleri, ekonomik ömürleri üzerinden itfaya tabi tutulurlar.

##### **2.5.6 Borçlanma Maliyetleri**

Banka kredileri, alındıkları tarihlerde, işlem maliyetleri düşürülmüş gerçeğe uygun değerleri üzerinden kayda alınır. 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, oluştuğu dönemlerde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

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 bulundurulur ve belirlenir.

##### **2.5.7 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 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.

**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

**2.5.9 Finansal Varlıklar**

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.

**2.5.10 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.

**2.5.11 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 özkaynaklara yansıtılır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar olarak kaydedilen parasal ve parasal olmayan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerindeki değişimler özkaynaklara yansıtılır. Satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, satıldığında veya değer düşüklüğü oluştuğunda özkaynaklarda 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 kullanarak hesaplanmaktadır. 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 özkaynaklardan 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.

**2.5.12 Ticari Alacaklar**

Alıcıya 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.

**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

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

**2.5.13 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.

**2.5.14 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.

**2.5.15 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.

**2.5.16 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 dövizde 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 özkaynak 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.

**2.5.17 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 özkaynak 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.



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

**2.5.18 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.

**2.5.19 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 beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

**2.5.20 Dönem Vergi Gideri ve Ertelenen Vergi**

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

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.

**2.5.21 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.

**Tuveco Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

**2.5.22 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.

**2.6 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. (2015 Yoktur.)

**Dipnot 4 - Diğer İşletmelerdeki Paylar**

Şirket'in diğer işletmelerde payları bulunmamaktadır. (2015 Yoktur.)

**Dipnot 5 - Bölümlere Göre Raporlama**

Şirket bölümlere göre raporlama yapmamaktadır. (2015 Yoktur.)

**Dipnot 6 - İlişkili Taraf Açıklamaları**

**Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

**İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar**

Ortaklardan Alacaklar

**Toplam**

**31.12.2016**

377.640

**377.640**

**31.12.2015**

437.114

**437.114**

**Kısa Vadeli Diğer Borçlar**

**İlişkili Taraflara Diğer Borçlar**

Ortaklara Borçlar

**Toplam**

**31.12.2016**

35.299

**35.299**

**31.12.2015**

--

--

**Dipnot 7 - Ticari Alacak ve Ticari Borçlar**

**Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

**İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar**

Alıcılar

**Toplam**

**31.12.2015**

162.077

**162.077**

**31.12.2015**

162.728

**162.728**

**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

<b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>		
	<u><b>31.12.2016</b></u>	<u><b>31.12.2015</b></u>
<b>İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar</b>		
Sattıcılar	145.222	76.610
Diğer Ticari Borçlar	15.593	9.007
<b>Toplam</b>	<b>160.815</b>	<b>85.617</b>
 <b>Dipnot 8 - Diğer Alacak ve Borçlar</b>		
 <b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>		
	<u><b>31.12.2016</b></u>	<u><b>31.12.2015</b></u>
<b>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</b>		
Ortaklardan Alacaklar	377.640	437.114
<b>Toplam</b>	<b>377.640</b>	<b>437.114</b>
 <b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>		
	<u><b>31.12.2016</b></u>	<u><b>31.12.2015</b></u>
<b>İlişkili Taraplara Diğer Borçlar</b>		
Ortaklara Borçlar	35.299	--
<b>Toplam</b>	<b>35.299</b>	<b>--</b>
 <b>İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar</b>		
	<u><b>31.12.2016</b></u>	<u><b>31.12.2015</b></u>
Ödenecek Vergi ve Fonlar	32.025	23.723
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	47.205	21.543
Diğer Çeşitli Borçlar	13.061	25.000
<b>Toplam</b>	<b>92.291</b>	<b>70.266</b>
 <b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>		
	<u><b>31.12.2016</b></u>	<u><b>31.12.2015</b></u>
<b>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</b>		
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.392	1.392
<b>Toplam</b>	<b>1.392</b>	<b>1.392</b>
 <b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</b>		
	<u><b>31.12.2016</b></u>	<u><b>31.12.2015</b></u>
Personele Borçlar	4.179	69.544
<b>Toplam</b>	<b>4.179</b>	<b>69.544</b>
 <b>Dipnot 9 – Stoklar</b>		
Şirket'in stokları yoktur. (2015 Yoktur.)		
 <b>Dipnot 10 – Canlı Varlıklar</b>		
Canlı varlıklar bulunmamaktadır. (2015 Yoktur.)		
 <b>Dipnot 11 – Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler</b>		
	<u><b>31.12.2016</b></u>	<u><b>31.12.2015</b></u>
<b>Dönen Varlıklar İçerisindeki Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
Verilen Sipariş Avansları	23.000	1.595
<b>Toplam</b>	<b>23.000</b>	<b>1.595</b>
 <b>Duran Varlıklar İçerisindeki Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
	<u><b>31.12.2015</b></u>	<u><b>31.12.2015</b></u>
Gelecek Yıllara Ait Giderler	11.706	13.225
<b>Toplam</b>	<b>11.706</b>	<b>13.225</b>

**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

**Dipnot 12 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

Şirket'in 31.12.2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır.  
(2015 Yoktur.)

**Dipnot 13 – Maddi Duran Varlıklar**

Şirket'in maddi duran varlıklarının net değerleri aşağıdaki gibidir:

<b>Maddi Duran Varlıklar</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Binalar	305.000	305.000
Taşıtlar	131.649	131.649
Demirbaşlar	95.776	88.854
Birikmiş Amortisman	(161.973)	(120.404)
<b>Toplam</b>	<b>370.452</b>	<b>405.099</b>

**1) 01.01.2016-31.12.2016 Hesap Dönemindeki Maddi Duran Varlık Hareketleri**

	<b>31.12.2015</b>	<b>Girışler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2016</b>
Binalar	305.000	--	--	305.000
Taşıtlar	131.649	--	--	131.649
Demirbaşlar	88.854	6.922	--	95.776
Birikmiş Amortisman	(120.404)	(41.569)	--	(161.973)
<b>Toplam</b>	<b>405.099</b>	<b>(34.647)</b>	<b>--</b>	<b>370.452</b>

**2) 01.01.2015 – 31.12.2015 Hesap Dönemindeki Maddi Duran Varlık Hareketleri**

	<b>31.12.2014</b>	<b>Girışler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2015</b>
Binalar	305.000	--	--	305.000
Taşıtlar	110.715	78.200	(57.266)	131.649
Demirbaşlar	79.346	16.236	(6.728)	88.854
Birikmiş Amortisman	(117.433)	(41.562)	38.591	(120.404)
<b>Toplam</b>	<b>377.628</b>	<b>52.875</b>	<b>(25.404)</b>	<b>405.099</b>

**1) 01.01.2016 – 31.12.2016 Hesap Dönemindeki Birikmiş Amortismanlar Hareketleri**

	<b>31.12.2015</b>	<b>Girışler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2016</b>
Binalar	(12.200)	(6.118)	--	(18.318)
Taşıtlar	(42.674)	(22.671)	--	(65.345)
Demirbaşlar	(65.530)	(12.780)	--	(78.310)
<b>Toplam</b>	<b>(120.404)</b>	<b>(41.569)</b>	<b>--</b>	<b>(161.973)</b>

**2) 01.01.2015 – 31.12.2015 Hesap Dönemindeki Birikmiş Amortismanlar Hareketleri**

	<b>31.12.2014</b>	<b>Girışler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2015</b>
Binalar	(6.100)	(6.100)	--	(12.200)
Taşıtlar	(62.904)	(15.670)	35.900	(42.674)
Demirbaşlar	(48.429)	(19.792)	2.691	(65.530)
<b>Toplam</b>	<b>(117.433)</b>	<b>(41.562)</b>	<b>38.591</b>	<b>(120.404)</b>

**Dipnot 14 – Hizmetten Çekme, Restorasyon ve Çevre Rehabilitasyon Fonlarından Kaynaklanan Paylar Üzerindeki Haklar**

Yoktur. (2015 Yoktur.)

**Dipnot 15 – Üyelerin Kooperatif İşletmelerdeki Hisseleri ve Benzeri Finansal Araçlar**

Yoktur. (2015 Yoktur.)

**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

**Dipnot 16 - Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Özel Maliyetler	2.510	2.510
Haklar	4.952	4.952
Birikmiş Amortisman	(7.462)	(6.959)
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>502</b>

**1) 01.01.2016-31.12.2016 Hesap Dönemindeki Maddi Olmayan Duran Varlık Hareketleri**

	<b>31.12.2015</b>	<b>Girisler</b>	<b>Cıkışlar</b>	<b>31.12.2016</b>
Özel Maliyetler	2.510	--	--	2.510
Haklar	4.952	--	--	4.952
Birikmiş Amortisman	(6.959)	(502)	--	(7.462)
<b>Toplam Net Değer</b>	<b>502</b>	<b>(502)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

**2) 01.01.2015 – 31.12.2015 Hesap Dönemindeki Maddi Olmayan Duran Varlık Hareketleri**

	<b>31.12.2014</b>	<b>Girisler</b>	<b>Cıkışlar</b>	<b>31.12.2015</b>
Özel Maliyetler	2.444	65	--	2.510
Haklar	4.952	--	--	4.952
Birikmiş Amortisman	(5.428)	(1.531)	--	(6.959)
<b>Toplam Net Değer</b>	<b>1.968</b>	<b>(1.466)</b>	<b>--</b>	<b>502</b>

**3) 01.01.2016 – 31.12.2016 Hesap Dönemindeki Birikmiş Amortismanlar Hareketleri**

	<b>31.12.2015</b>	<b>Girisler</b>	<b>Cıkışlar</b>	<b>31.12.2016</b>
Özel Maliyetler	(2.008)	(503)	--	(2.511)
Haklar	(4.951)	--	--	(4.951)
<b>Toplam</b>	<b>(6.959)</b>	<b>(503)</b>	<b>--</b>	<b>(7.462)</b>

**4) 01.01.2015 – 31.12.2015 Hesap Dönemindeki Birikmiş Amortismanlar Hareketleri**

	<b>31.12.2014</b>	<b>Girisler</b>	<b>Cıkışlar</b>	<b>31.12.2015</b>
Özel Maliyetler	(1.467)	(541)	--	(2.008)
Haklar	(3.961)	(990)	--	(4.951)
<b>Toplam</b>	<b>(5.428)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>--</b>	<b>(6.959)</b>

**Dipnot 17 – Şerefiye**

Şerefiye yoktur. (2015 Yoktur.)

**Dipnot 18 – Maden Kaynaklarının Araştırılması ve Değerlendirilmesi**

Yoktur. (2015 Yoktur.)

**Dipnot 19 – Kiralama İşlemleri**

Şirket'in 31.12.2016 tarihinde kiralama işlemleri ile ilgili geliri ve gideri bulunmamaktadır. (2015 Yoktur.)

**Dipnot 20 – İmtiyazlı Hizmet Anlaşmalar**

Şirket'in 31.12.2016 tarihi itibarıyla imtiyazlı hizmet anlaşmaları bulunmamaktadır. (2015 Yoktur.)

**Dipnot 21 - Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

Şirket'in 31.12.2016 tarihi itibarıyla varlıklarda değer düşüklüğü bulunmamaktadır. (2015 Yoktur.)

**Dipnot 22 - Devlet Teşvik ve Yardımları**

Şirket'in 31.12.2016 tarihi itibarıyla devlet teşvik ve yardımı bulunmamaktadır. (2015 Yoktur.)

**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

**Dipnot 23 – Borçlanma Maliyetleri**

Şirket'in 31.12.2016 tarihi itibarıyla borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır. (2015 Yoktur.)

**Dipnot 24 - Karşılıklar / Koşullu Varlık ve Borçlar**

Şirket'in 31.12.2016 tarihi itibarıyla karşılıkları, koşullu varlık ve borçları bulunmamaktadır. (2015 Yoktur.)

**Dipnot 25 – Taahhütler**

Şirket'in 31.12.2016 tarihi itibarıyla taahhütleri bulunmamaktadır. (2015 Yoktur.)

**Dipnot 26 – Uzun Vadeli Karşılıklar**

<b>Uzun Vadeli Karşılıklar</b>	<b><u>31.12.2016</u></b>	<b><u>31.12.2015</u></b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Uzun Vadeli Karşılıklar	47.867	87.171
<b>Toplam</b>	<b>47.867</b>	<b>87.171</b>

**Dipnot 27 - Diğer Varlık ve Yükümlülükler**

<b>Diğer Dönen Varlıklar</b>	<b><u>31.12.2016</u></b>	<b><u>31.12.2015</u></b>
Devreden KDV	153	--
Diğer KDV	65.981	135.348
Personel Avansları	2.636	11.603
<b>Toplam</b>	<b>68.770</b>	<b>146.951</b>

**Dipnot 28 – Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri**

Şirket'in özkaynakları aşağıdaki gibidir:

	<b><u>31.12.2016</u></b>	<b><u>31.12.2015</u></b>
Sermaye	280.000	280.000
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(47.026)	(87.171)
Geçmiş Yıllar Karları	509.595	192.065
Dönem Net Zararı/Karı	(160.999)	317.529
<b>Toplam</b>	<b>581.570</b>	<b>702.423</b>

**Şirket'in ödenmiş sermayesinin paydaşlar arasındaki dağılımı**

Ortağın Adı-Soyadı	31.12.2016		31.12.2015	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Zuhal ÇERÇİ	%19	53.200	%19	53.200
Miray Tuğçe ÇERÇİ	%32,5	91.000	%32,5	91.000
Sebatî ALTUN	%31	86.800	%31	86.800
Oğuzhan ÇERÇİ	%17,5	49.000	%17,5	49.000
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>280.000</b>	<b>100</b>	<b>280.000</b>

**Dipnot 29 - Hasılat**

	<b><u>31.12.2016</u></b>	<b><u>31.12.2015</u></b>
Satış Gelirleri	2.841.315	2.928.651
Satışların Maliyeti	(2.184.124)	(2.147.709)
<b>Brüt Kar /Zarar</b>	<b>657.191</b>	<b>780.942</b>

**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

**Dipnot 30 - İnşaat Sözleşmeleri**

Şirket'in 31.12.2016 tarihi itibarıyla, inşaat sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.914)	(452.375)
Pazarlama Giderleri(-)	(426.217)	--
<b>Toplam</b>	<b>(429.131)</b>	<b>(452.375)</b>

**Dipnot 32 - Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler**

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Vergi Yansıtma Geliri	104.516	103.527
Kambiyo Karı	8.585	5.716
Reeskont Faiz Geliri	932	2.418
Diğer	18.288	8.801
<b>Toplam</b>	<b>132.321</b>	<b>120.462</b>

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
6736 Sayılı Kanun Kapsamında Bazı Alacakların Yapılandırılmasına İlişkin Giderler	437.114	--
Kambiyo Zararları	--	(4.541)
Reeskont Faiz Giderleri	--	(2.136)
Diğer	30.770	(25.713)
<b>Toplam</b>	<b>(467.884)</b>	<b>(32.390)</b>

**Dipnot 33 - Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler**

Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler bulunmamaktadır. (2015 Yoktur.)

**Dipnot 34 - Çeşit Esasına Göre Sınıflandırılmış Giderler**

Şirket, gelir tablosunda giderlerini fonksiyon esasına göre göstermiştir.

**Dipnot 35 - Finansman Gelirleri**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Faiz Gelirleri	50.674	31.232
<b>Toplam</b>	<b>50.674</b>	<b>31.232</b>

**Dipnot 36 - Finansman Giderleri**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Faiz Giderleri	(27.449)	(22.185)
<b>Toplam</b>	<b>(27.449)</b>	<b>(22.185)</b>

**Dipnot 37 – Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarının Analizi**

Diğer kapsamlı gelir unsuru yoktur. (2015 Yoktur.)

**Dipnot 38 – Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar**

Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler yoktur. (2015 Yoktur.)

**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

**Dipnot 39 - 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 muhasebeleştirilmektedir. 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>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	--	6.507
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri (-)	(28.521)	(27.984)
<b>Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri (net)</b>	<b>(28.521)</b>	<b>(21.477)</b>

**Kurumlar Vergisi**

Şirket, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirecek 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. 2016 yılında uygulanan vergi oranı %20'dir.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2016 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.

<b>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</b>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Kurumlar Vergisi Karşılığı	(79.712)	(90.666)
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	65.191	104.242
<b>Toplam</b>	<b>(14.522)</b>	<b>13.576</b>
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Cari dönem kurumlar vergisi	(79.712)	(90.666)
TMS 12'ye göre, Ertelenmiş vergi gelir/ gider etkisi	2.991	(17.491)
<b>Toplam vergi geliri / gideri</b>	<b>(76.721)</b>	<b>(108.157)</b>



**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

Şirket, ertelenen vergi varlığını / yükümlülüğünü, bilanço kalemlerinde Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ve Vergi Mevzuatına göre yapılan farklı değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkan geçici farklar üzerinden hesaplamaktadır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kurumlar vergisi oranı % 20'dir. Bu nedenle, %20 oranı baz alınarak, geçici farklar üzerinden ertelenen vergi varlığı / yükümlülüğü hesaplanmıştır.(2015:%20'dir.)

<b>Geçici Farklar</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Reeskont Faiz Gideri	--	(2.136)
Reeskont Faiz Geliri	932	2.418
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(10.877)	87.170
Amortisman Gideri	(2.226)	--
Kredilerin İndirgenmiş Değeri	(2.783)	--
<b>Toplam</b>	<b>(14.954)</b>	<b>87.452</b>

<b>Ertelenen Vergi Varlığı/Yük.</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Reeskont Faiz Gideri	--	427
Reeskont Faiz Geliri	(186)	(484)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.175	(17.434)
Amortisman Gideri	445	--
Kredilerin İndirgenmiş Değeri	557	--
<b>Toplam</b>	<b>2.991</b>	<b>(17.491)</b>

**Dipnot 40 - 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.

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Hisse Sayısı	280.000	280.000
Net Dönem Karı	(160.999)	317.529
<b>Pay Başına Kazanç</b>	<b>(1,74)</b>	<b>0,88</b>

**Dipnot 41 – Pay Bazlı Ödemeler**

Yoktur. (2015 Yoktur.)

**Dipnot 42– Sigorta Sözleşmeleri**

Şirket 2016 yılında trafik sigortası, işveren sorumluluk ve mesleki sorumluluk sigortası olmak üzere Halk Sigorta, Anadolu Sigorta ve Zurich Sigorta şirketlerine 5.450.000 TL teminat bedel karşılığı ile sigorta yaptırmıştır.

(Şirket 2015 yılında 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 4.767.779 TL teminat bedel karşılığı ile sigorta yaptırmıştır.)

**Dipnot 43 – Kur Değişiminin Etkileri**

Şirket'in 31.12.2016 tarihi itibarıyla döviz kuru riski Dipnot 45'de açıklanmış olup, Şirket'in döviz varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır. (2015 Yoktur.)

**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

**Dipnot 44 – Finansal Araçlar**

Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Finansal Borçlanmalar</b>	<b><u>31.12.2016</u></b>	<b><u>31.12.2015</u></b>
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksit ve Faizleri	64.916	--
<b>Toplam</b>	<b>64.916</b>	<b>--</b>
<b>Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar</b>	<b><u>31.12.2016</u></b>	<b><u>31.12.2015</u></b>
Banka Kredileri	--	152.433
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>152.433</b>

**Dipnot 45 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi**

**a-Sermaye Riski Yöntemi:**

Sermaye riski yöntemi, net borç/toplam özkaynak 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.)

	<b><u>31.12.2016</u></b>	<b><u>31.12.2015</u></b>
Finansal ve Ticari Borçlar	225.731	238.050
Nakit ve Nakit Benzerleri	14.943	6.749
Net Borç	210.788	231.301
Toplam Özkaynak	581.570	702.423
<b>Net Borç/Özkaynak Oranı</b>	<b>0,36</b>	<b>0,33</b>

**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:

	<b><u>31.12.2016</u></b>	<b><u>31.12.2015</u></b>
Dönen Varlıklar	646.430	755.137
Kısa Vadeli Borçlar	372.022	211.851
<b>Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar</b>	<b>1,74</b>	<b>3,56</b>

**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. (2015 Yoktur.)

**b.3.2 Faiz Oranı Riski:**

Şirket'in Finansal yükümlülükleri faiz oranı riskine maruz bırakılmaktadır. Şirket'in finansal yükümlülükleri ağırlıklı olarak sabit faizli borçlanmalardan oluşmaktadır.

**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016  
Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)**

**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 fiyatın 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. (2015 Yoktur.)

**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 – Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklamalar**

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

**Dipnot 50 – Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Kasa	10	91
Bankalar	14.933	6.658
<b>Toplam</b>	<b>14.943</b>	<b>6.749</b>

**Dipnot 51 – Özkaynaklar Değişim Tablosuna İlişkin Açıklamalar**

Şirket'in özkaynak 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.