

Rapor Tarihi: 25.12.2018

**Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık Anonim Şirketi**

31 Aralık 2017 Tarihi İtibarıyla
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İçindekiler

Bağımsız Denetçi Raporu
Finansal Durum Tablosu
Kar Veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
Özkaynaklar Değişim Tablosu
Nakit Akış Tablosu
Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Olumlu Görüş

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'ler) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile bireysel finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve diğer mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur. Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur. Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

4) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır: Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- İç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, topluluk içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.
- Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

- Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

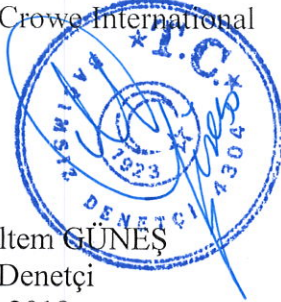
B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 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) Bağımsız Denetçi olarak tarafımızdan, TTK'nın 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, 25.12.2018 sayılı "Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu" hazırlanarak Yönetim Kuruluna sunulmuştur.
- 3) Şirket, yasal defterlerini ve muhasebe kayıtlarını "Tek Düzen Hesap Planı", "Türk Ticaret Kanunu" ve "Türk Vergi Kanunlarına uygun olarak tutmakta ve finansal tablolarını da ilgili mevzuatlara ve esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 4) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir. 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 karşılaşmamıştır. 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

OLGU BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member Crowe International



Naile Meltem GÜNEŞ
Sorumlu Denetçi
25 Aralık 2018
İzmir, Türkiye

TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2017 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	DİPNOT	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Varlıklar			
Dönen Varlıklar		782.627	646.430
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	27.132	14.943
Ticari Alacaklar	6	60.377	162.077
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	60.377	162.077
Diğer Alacaklar	7	562.191	377.640
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3,7	562.191	377.640
Peşin Ödenmiş Giderler	8	25.324	23.000
Diğer Dönen Varlıklar	9	107.603	68.770
Toplam Dönen Varlıklar		782.627	646.430
Duran Varlıklar		509.777	383.550
Diğer Alacaklar	7	1.392	1.392
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	1.392	1.392
Maddi Duran Varlıklar	10	508.385	370.452
Peşin Ödenmiş Giderler		--	11.706
Toplam Duran Varlıklar		509.777	383.550
Toplam Varlıklar		1.292.404	1.029.980
Kaynaklar		583.042	448.410
Kısa Vadeli Yükümlülükler		478.454	372.022
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	149.522	64.916
Ticari Borçlar	6	159.952	160.815
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	159.952	160.815
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		--	4.179
Diğer Borçlar	7	147.662	127.590
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3,7	35.726	35.299
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	111.936	92.291
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	18	17.950	14.522
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	3.368	--
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		478.454	372.022
Uzun Vadeli Yükümlülükler		104.588	76.388
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	84.965	47.867
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	84.965	47.867
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18	19.623	28.521
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		104.588	76.388
Özkaynaklar		709.362	581.570
Ödenmiş Sermaye	13	280.000	280.000
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	13	(62.322)	(47.026)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	13	348.595	509.595
Dönem Net Kârı/Zararı	13	143.089	(160.999)
Toplam Özkaynaklar		709.362	581.570
Toplam Kaynaklar		1.292.404	1.029.980

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>		
	DİPNOT	1 Ocak 2017	1 Ocak 2016
		-31 Aralık 2017	-31 Aralık 2016
Kâr Veya Zarar Kısmı			
Hasılat	14	2.921.638	2.841.315
Satışların Maliyeti (-)	14	(2.281.813)	(2.184.124)
Brüt Kâr/Zarar		639.825	657.191
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(596.586)	(429.131)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	156.679	132.322
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	16	(19.649)	(467.884)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		180.269	(107.502)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı		180.269	(107.502)
Finansman Gelirleri	17	42.563	50.674
Finansman Giderleri (-)	17	(39.763)	(27.449)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı		183.069	(84.278)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(39.980)	(76.721)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	18	(44.565)	(79.712)
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	18	4.585	2.991
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/Zararı		143.089	(160.999)
Dönem Kârı/Zararı		143.089	(160.999)
Diğer Kapsamlı Gelir-Gider Kısmı		(15.296)	40.145
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Sonrası</i>		(19.610)	50.181
<i>Tanımlanmış Emeklilik Fayda Yükümlülüklerindeki Aktüeryal Kayıpların Vergi Etkisi</i>		4.314	(10.036)
Vergi Sonrası Diğer Kapsamlı Gelir		(15.296)	40.145
Toplam Kapsamlı Gelir		127.793	(120.854)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2017 Tarihli Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	Ödenmiş Sermaye	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı
		Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş Yıl Karları Zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)		
1 Ocak 2016 bakiyeleri	280.000	(87.171)	192.064	317.530	702.424	
Net dönem karı	--	--	--	(160.999)	(160.999)	
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	--	40.145	--	--	40.145	
Transferler	--	--	317.530	(317.530)	--	
Kaydi alınan emtia	--	--	--	--	--	
31 Aralık 2016 bakiyeleri	280.000	(47.026)	509.594	(160.999)	581.570	
1 Ocak 2017 bakiyeleri	280.000	(47.026)	509.594	(160.999)	581.570	
Net dönem karı	--	--	--	143.089	143.089	
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	--	(15.296)	--	--	(15.296)	
Transferler	--	--	(160.999)	160.999	--	
Kaydi alınan emtia	--	--	--	--	--	
31 Aralık 2017 bakiyeleri	280.000	(62.322)	348.595	143.089	709.362	

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Nakit Akış Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2017	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2016
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		120.377	74.528
Dönem karı		143.089	(160.999)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		72.202	148.694
Amortisman Ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10,11	45.906	42.064
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12	21.802	29.909
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler		12.322	--
Ertelenmiş Vergi Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18	(8.898)	(2.991)
Faiz Gelirleri		(680)	--
Faiz Giderleri		1.750	--
Vergi Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18	--	79.712
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(98.342)	185.577
Ticari Alacaklardaki (Artış)/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		99.950	650
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Artış)/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		(184.551)	59.475
Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler		(183)	75.198
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış)/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		9.382	(19.885)
Diğer Dönen Varlıklardaki (Artış)/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		(38.833)	78.180
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler		20.072	57.324
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		(4.179)	(65.365)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		116.949	173.272
Vergi Ödemeleri	18	3.428	(79.712)
Ödenen Kıdem Tazminatları Ve Primler	12	--	(19.032)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(183.839)	(6.915)
Maddi Ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(183.839)	(6.915)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞLARI		75.652	(59.419)
Kredilerden Nakit Girişleri		219.127	--
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(143.475)	(59.419)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C)		12.190	8.194
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	14.943	6.749
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	27.132	14.943

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Nakit Akış Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Finansal tablo dipnotları

Dipnot	Açıklama	Sayfa
1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	6
2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	6-17
	- Sunuma ilişkin temel esaslar	6
	- TMS'ye uygunluk beyanı	7
	- Muhasebe politikalarında değişiklikler	7
	- Yeni standartlar ve yorumlar	7-11
	- Önemli muhasebe politikalarının özeti	11-17
3	İlişkili taraf açıklamaları	17
4	Nakit ve nakit benzerleri	18
5	Finansal borçlar	18
6	Ticari alacak ve borçlar	18-19
7	Diğer alacak ve borçlar	19-20
8	Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler	20
9	Diğer dönen varlıklar	20
10	Maddi duran varlıklar	21
11	Maddi olmayan duran varlıklar	21-22
12	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ve borçlar	22-23
13	Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemleri	23
14	Hasılat ve satışların maliyeti	23
15	Genel yönetim giderleri, satış, pazarlama ve dağıtım giderleri, araştırma ve geliştirme giderleri	24
16	Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler	24
17	Finansman gelirleri ve giderleri	25
18	Gelir vergileri	25-27
19	Finansal araçlar	28-29
20	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	30-32
21	Finansal araçlar (gerçeğe uygun değer açıklamaları ve finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki açıklamalar)	32
22	Raporlama döneminden sonraki olaylar	32

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

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 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 belirlemektir.

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

Ortağın Adı-Soyadı	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	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
Toplam	100	280.000	100	280.000

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 2017 tarihi itibarıyla mevcut çalışan sayısı 20 kişidir. (2016: 19)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

(a) Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotları Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGGK") 20 Mayıs 2013 tarihinde yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

(b) Ölçüm esasları

Finansal tablolar tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

(c) Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

Bu finansal tablolar, Şirket'in geçerli para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden sunulmuştur.

(d) İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır

(e) Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın halihazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleştirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler.

(f) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 TMS'ye uygunluk beyanı

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca bağımsız denetime tabi olan şirketlerden, KGK tarafından 26 Ağustos 2014 tarihinde ve 29100 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 26 sayılı Kurul Kararı uyarınca TMS uygulama kapsamı dışında kalan kurum, kuruluş ve işletmeler finansal tablolarını KGK tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türk Muhasebe Standartları'na ("TMS") ya da Maliye Bakanlığı tarafından yürürlüğe konmuş olan Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği'ne ("MSGUT") uygun olarak hazırlayabilirler. Bu kapsamda, Şirket Yönetimi 31 Aralık 2017 tarihli finansal tablolarının TMS'ye uygun olarak hazırlanmasını tercih etmiştir.

İlişikteki finansal tablolar, TMS'ye göre hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır. Bu finansal tablolar Şirket'in TMS'ye göre hazırlanan ilk finansal tablolarıdır ve TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması Standardında yer alan hükümler çerçevesinde geçiş uygulaması yapılarak KGK tarafından yayımlanan "İlk defa bağımsız denetime tabi olan şirketlerce geçiş döneminde hazırlanacak ve denetime tabi olacak finansal tablolara ilişkin duyuru" çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket, geçmiş yıla ait finansal tablolar ile gerekli karşılaştırmayı yapabilmek için, 6762 sayılı Kanuna göre hazırlanan finansal tablolardan TMS'ye geçişin mutabakatını Dipnot 30'da vermiştir. Finansal tablolar, Şirket yönetimi tarafından 12 Temmuz 2018 tarihinde onaylanmıştır. Şirket, Genel Kurulu'nun finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

2.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler

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 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik ve hata yoktur.

2.4 Yeni standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Ölçümleme

Aralık 2012'de yayımlanan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'da yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

Eylül 2016'da yayımlanan yeni standart, mevcut TFRS'lerde yer alan rehberliği değiştirip müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getiriyor. Bu yeni standart, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayrıştırma ve zamana yayarak muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, şirketin hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesini öngörmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın konsolide finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni standartlar ve yorumlar (devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler UMSK tarafından yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir; fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39'daki Değişiklikler – UFRS 9 (2013)

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

UFRS 9 Finansal Araçlar (2014)

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

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

Yeni UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardı 13 Ocak 2016 tarihinde UMSK tarafından yayımlanmıştır. Bu standart kiralama işlemlerini yöneten mevcut UMS 17 Kiralama İşlemleri, UFRS Yorum 4 Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi ve UMS Yorum 15 Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler standartlarının ve yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardında da değişikliklere sebep olmaktadır. UFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve operasyonel kiralama işlemlerinin bilanço dışında gösterilmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiralayanlar için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardını uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni standartlar ve yorumlar (devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

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

UFRYK 22 - Yabancı Paralı İşlemler ve Avans Tutarları

UMSK tarafından verilen veya alınan avanslardan yabancı para cinsinden olanlar için hangi tarihli kurun dikkate alınacağı konusunda yaşanan tereddütleri gidermek üzere UFRYK 22 yayımlanmıştır. Bu Yorum, işletmeler tarafından parasal olmayan kalem niteliğindeki peşin ödenen giderler veya avans olarak alınan gelirler için muhasebeleştirilen ve yabancı para cinsinden olan varlık veya yükümlülükler için geçerlidir.

İşlem tarihi, hangi tarihli kurun kullanılacağıın belirlenmesi bakımından, peşin ödemeye ilişkin bir varlığın veya ertelenen gelire ilişkin bir yükümlülüğün ilk muhasebeleştirme tarihi olacaktır. Önceden alınan veya peşin olarak verilen birden fazla avans tutarı varsa, her bir avans tutarı için ayrı bir işlem tarihi belirlenmelidir. UFRYK 22'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2018'den sonra başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler – Açıklama İnisiyatifi

UMSK'nın geniş kapsamlı açıklama inisiyatifinin bir parçası olarak finansal tablolardaki gösterim ve açıklamaları iyileştirmek amacıyla UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik, finansman aktiviteleri sonucu yükümlülüklerde meydana gelen nakit bazlı ve nakit bazlı olmayan değişimlerin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilmesine olanak sağlanmış olacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişiklikler – Gerçekleşmemiş Zararlar İçin Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Kayıtlara Alınması

Değişiklikler, bir indirilebilir geçici farkın söz konusu olup olmadığıın, sadece varlığın net defter değeri ve raporlama dönemi sonundaki vergi matrahının karşılaştırılmasına bağlı bulunduğu ve ilgili varlığın net defter değerinde gelecekte meydana gelebilecek olası değişikliklerden veya tahmin edilen geri kazanılma şeklinden etkilenmeyeceği konusuna açıklık getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler – Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçümü

UMSK tarafından hisse bazlı ödemelere ilişkin muhasebe uygulamalarındaki tutarlılığın artırılması ve bazı belirsizlikleri gidermek üzere UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik, ödemesi nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümü, stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemelerin sınıflandırılması ve nakit olarak ödenenden özkaynağa dayalı araçla ödenen şekline dönüşen hisse bazlı ödemelerdeki değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularına açıklık getirilmektedir. Böylelikle, nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümünde özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçümünde kullanılan aynı yaklaşım benimsenmiştir. Stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemeler, belirli koşulların karşılanması durumunda, özkaynağa dayalı finansal araçlar vermek suretiyle yapılan ödemeler olarak muhasebeleştirilecektir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni standartlar ve yorumlar (devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

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

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferi

UMSK tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden diğer varlık gruplarına ve diğer varlık gruplarından yatırım amaçlı gayrimenkul grubuna transferlerine ilişkin kanıt sağlayan olaylar hakkında belirsizlikleri gidermek üzere UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerle, yönetimin varlığın kullanımına ilişkin değişiklik niyetinin tek başına varlığın kullanım amacının değiştiğine kanıt oluşturmadığına açıklık getirilmiştir. Dolayısıyla, bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkülü geliştirilmeden elden çıkarılmasına karar verdiğinde, gayrimenkul finansal tablo dışı bırakılıncaya (finansal tablodan çıkarılıncaya) kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmeye devam edilir ve stok olarak yeniden sınıflandırılmaz. Benzer şekilde, işletme mevcut yatırım amaçlı gayrimenkulünü gelecekte aynı şekilde kullanımına devam etmek üzere yeniden yapılandırmaya başladığında, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaya devam edilir ve yeniden yapılandırma süresince sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS’deki iyileştirmeler

Uygulamadaki standartlar için yayınlanan “UFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2014-2016 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Değişiklikler 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerlidir. Değişikliklerin, Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir

Yıllık iyileştirmeler - 2014–2016 Dönemi

UFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması”

UFRS’leri ilk kez uygulayacak olanlar için finansal araçlara ilişkin açıklamalar, çalışanlara sağlanan faydalar ve yatırım işletmelerinin konsolidasyonuna ilişkin olarak 2012-2014 dönemi yıllık iyileştirmeleri kapsamında sağlanan kısa vadeli muafiyetlerin kaldırılması.

UFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Yatırımlara İlişkin Açıklamalar”

UFRS 12’nin kapsamının daha açık şekilde ifade edilmesine yönelik olarak bir işletmenin bağlı ortaklığındaki, iş ortaklığındaki veya iştirakindeki yatırımlarını satış amaçlı olarak sınıflandırılması (elden çıkarılacak varlık grubu içerisine dahil edilmesi) durumunda, UFRS 12 uyarınca yapılması gerekli olan özet finansal bilgilerin açıklamasının gerekli olmadığı eklenmesi.

UMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”

İştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların doğrudan veya dolaylı olarak risk sermayesi girişimi, yatırım fonu, menkul kıymetler veya yatırım amaçlı sigorta fonları gibi işletmeler tarafından sahip olunması durumunda, iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların için UFRS 9 uyarınca gerçeğe uygun değer yöntemini uygulamalarına imkan tanınması.

Hali hazırda yürürlükte olan standartlar için yayınlanan “UFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2015-2017 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS’lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni standartlar ve yorumlar (devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

UFRS'deki iyileştirmeler (devamı)

Yıllık iyileştirmeler- 2015–2017 Dönemi

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar

UFRS 3 ve UFRS 11, işletme tanımını karşılayan müşterek bir operasyonda sahip olunan paylardaki artışını nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Müşterek taraflardan biri kontrol gücünü elde ettiğinde, bu işlem aşamalı olarak gerçekleşen işletme birleşmesi olarak dikkate alınarak satın alan tarafın önceden sahip olduğu payı gerçeğe uygun değeriyle yeniden ölçmesi gerekecektir. Taraflardan birinin müşterek kontrolü devam ettiğinde (ya da müşterek kontrolü elde ettiğinde) daha önce sahip olunan payın yeniden ölçülmesi gerekmemektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri

UMS 12 temettülerden kaynaklanan gelir vergilerinin (özkaynak olarak sınıflandırılan finansal araçlara yapılan ödemeler de dahil olmak üzere) işletmenin dağıtılabilir kar tutarını oluşturan işlemlerle tutarlı olarak (örneğin; kâr veya zararda, diğer kapsamlı gelir unsurları içerisinde veya özkaynaklarda), muhasebeleştirilmesini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

UMS 23 Borçlanma Maliyetleri

UMS 23, finansman faaliyetlerinin tek bir merkezden yürütüldüğü durumlarda aktifleştirilebilir borçlanma maliyetlerinin hesaplanmasında kullanılan genel amaçlı borçlanma havuzuna, halihazırda geliştirme aşamasında olan veya inşaatı devam eden özellikli varlıkların finansmanı için doğrudan borçlanılan tutarların dahil edilmemesi gerektiğine açıklık kazandırmak üzere değiştirilmiştir. Kullanıma veya satışa hazır olan özellikli varlıkların – veya özellikli varlık kapsamına girmeyen herhangi bir varlığın- finansmanı için direkt borçlanılan tutarlar ise genel amaçlı borçlanma havuzuna dahil edilmelidir.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.5.1 Yabancı para işlemleri

Yabancı para cinsinden işlemler, Şirket'in geçerli para birimine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan geçerli para birimine çevrilmişlerdir. Parasal kalemlere ilişkin yabancı para çevrim farkı kazancı veya zararı, dönem başındaki geçerli para birimi cinsinden itfa edilmiş tutarın etkin faiz oranı ve ödemelerin etkisi düzeltilmesiyle dönem sonundaki yabancı para birimi cinsinden itfa edilmiş tutarın dönem sonu kurundan çevrilmiş tutarı ile arasındaki farkı ifade eder.

Yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir. Yabancı para cinsinden tarihi maliyetiyle ölçülen parasal olmayan kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir.

2.5.2 Finansal araçlar

i. Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket kredi ve alacakları ile mevduatlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar dahil diğer bütün finansal varlıklar Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.2 Finansal araçlar (devamı)

i. Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilir.

Şirket finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece, netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek ya da varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapmak konusunda niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

Türev olmayan finansal varlıklar, ticari ve diğer alacaklar, nakit ve nakit benzeri değerler, ilişkili taraflardan alacaklardan oluşmaktadır. Türev olmayan finansal varlıklar maliyet değeri ile kaydedilirler. Türev olmayan finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık alım satım amaçlı olarak elde tutuluyorsa veya ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tasarlanmış ise bu finansal araç gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflanır. Şirket, söz konusu yatırımlarını yönetiyorsa ve Şirket'in yazılı risk yönetimi ve yatırım stratejileri doğrultusunda bu yatırımlarının gerçeğe uygun değeri üzerinden alım satımına karar veriyorsa, söz konusu finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak tasarlanmıştır. Her türlü işlem maliyeti oluştuğunda doğrudan kar veya zarara yansıtılır.

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir ve temettü gelirleri de dahil olmak üzere, gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Krediler ve alacaklar

Krediler ve alacaklar aktif piyasada kote edilmemiş, sabit veya değişken ödemeli finansal varlıklardır. Bu tür varlıklar başlangıçta gerçeğe uygun değerleri ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetlerinin eklenmesiyle muhasebeleştirilir. İlk kayıtlara alınmalarını müteakiben krediler ve alacaklar gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek gösterilmektedir.

Krediler ve alacaklar, ticari ve diğer alacakları ve nakit ve nakit benzerlerini içerir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalardaki orijinal vadesi üç aydan kısa olan mevduat ve nakit para tutarlarını içermektedir. Nakit benzeri değerler kolayca nakde dönüştürülebilir, olduğu tarihte vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip yatırımları ifade etmektedir.

ii. Türev olmayan finansal yükümlülükler

Türev olmayan finansal yükümlülükler, ticari ve diğer borçlar, ilişkili taraflara borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Türev olmayan finansal yükümlülükler aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(devam)

2.5.2 Finansal araçlar (devamı)

ii. Türev olmayan finansal yükümlülükler (devamı)

Finansal borçlar, ilk maliyet değerleri üzerinden işlem maliyetleri ile netleştirilmiş tutarları ile kayda alınır. Kayda alınmalarını izleyen dönemlerde, geri ödeme tutarlarının etkin faiz yöntemiyle hesaplanan bugünkü değerleriyle finansal tablolara yansıtılır ve ilk maliyet ile arasındaki farklar söz konusu borçların vadeleri süresince gelir tablosuna intikal ettirilir.

Diğer türev olmayan finansal yükümlülükler etkin faiz oran yöntemiyle itfa edilmiş maliyetleri üzerinden varsa değer düşüklüğü dikkate alınarak gösterilmektedir. Kısa vadeli diğer alacak ve borçlar maliyet değerleri üzerinden gösterilmektedir.

Finansal yükümlülükler, Şirket'in sözleşmede belirtilen yükümlülüklerinin süresinin dolması veya ertelenmesi veya ödenmesi durumunda kayıtlardan çıkarılır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in türev finansal aracı bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Yoktur).

2.5.3 Maddi duran varlıklar

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan sabit kıymetler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek; 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren satın alınan sabit kıymetler ise maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılmıştır.

Maliyet ilgili varlığın iktisap edilmesi esnasında doğrudan katlanılan ve iktisaba atfedilen harcamaları da içerir. Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar ve zararlar ilgili gelir ve gider hesaplarına dahil edilirler ve maliyetleri ve birikmiş amortismanları ilgili hesaplardan silinir. Maddi duran varlık kalemlerinin parçaları farklı faydalı ömürlere sahip ise, ilgili maddi duran varlık kalemleri ayrı olarak muhasebeleştirilir.

Sonradan ortaya çıkan giderler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktive giriş veya montaj tarihleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Özel maliyetler doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ilgili kira süresi ya da faydalı ömürlerinden kısa olan dikkate alınarak amortismanına tabi tutulmaktadır. Maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	3-15 yıl

Arsa ve araziler, faydalı ömürlerinin sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır. Maddi duran varlıkların amortisman yöntemi, kullanım ömürleri ve kalan değerleri her raporlama tarihinde gözden geçirilir.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş yazılım haklarından oluşmaktadır. 1 Ocak 2005 tarihinden önce aktife giren maddi olmayan duran varlıklar 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak; 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren aktife giren maddi olmayan duran varlıklar ise maliyet değerlerinden, birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Değer düşüklüğü olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir.

İtfa payları

Maddi olmayan duran varlık itfa payları kapsamlı gelir tablolarında, ilgili varlıkların iktisap edildikleri tarihten sonra tahmin edilen faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Özel Maliyet	5 yıl
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5 yıl

Maddi olmayan duran varlıkların itfa payları yöntemi, kullanım ömürleri ve kalan değerleri her raporlama tarihinde gözden geçirilir.

2.5.5 Stoklar

Stokların değeri için net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı esas alınmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Mamuller için maliyet normal kapasiteyi temel alarak belirlenen makul bir oranda genel üretim giderlerini de içermektedir. Net gerçekleşebilir değer, işin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından tahmini tamamlama maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır. Stoklar, ağırlıklı ortalama maliyet yöntemi ile değerlendirilmektedir.

2.5.6 Hasılat

Hasılat, önemli risk ve getirilerin satın alana transfer olmuş olması, ödenecek bedelin tahsilatının muhtemel olması, yüklenilecek ilgili maliyetlerin ve malların muhtemel iade tutarlarının güvenilir şekilde tahmin edilebilmesi, satışa konu mal üzerinde devam eden yönetim etkinliğinin kalmamış olması ve hasılat tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumlarda kaydedilir. Hasılat iadeler ve satış iskontoları düşüldükten sonraki değeri ile ölçülür.

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 güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemlerle ilişkili olan ekonomik faydaların Şirket 'e akışının olası olması ve
- İşlemlerden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi.

2.5.7 Finansman giderleri

Finansal giderler, alınan kredilerin faiz giderleri, ticari işlemler dışında kalan kur farkı giderleri ve banka komisyon giderlerini içermektedir. Kur farkı geliri veya giderleri, finansman gelirleri ve giderleri içerisinde net tutarlarıyla gösterilmektedir.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(devam)

2.5.8 Çalışanlara sağlanan faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda ve yükümlülükler ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir.Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket'in yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

(i) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 4.732 TL tutarındadır (31 Aralık 2016: 4.297 TL).

Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

2.5.9 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Şirket yönetimi geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya taahhüde bağlı yükümlülüğün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, ilişikteki finansal tablolarda söz konusu yükümlülük tutarı kadar karşılık ayırmaktadır.

Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin uzak olduğu durumlar hariç, finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin uzak olduğu durumlar hariç, finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.10 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Dönem vergisi ve ertelenmiş vergi işletme birleşmeleri veya doğrudan özkaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(i) Dönem vergisi

Dönem vergisi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanan cari yılda vergiye konu kar veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir. Ödenecek cari vergi tutarları, aynı vergi otoritesine ödenmiş veya ödenecek olması durumunda peşin ödenen vergi tutarlarıyla netleştirilmektedir.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devam)

2.5.10 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)

(ii) *Ertelenmiş vergi*

Ertelenen vergi, varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların finansal durum tablosu yükümlülük yöntemine göre yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülükleri 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.

Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bir finansal durum tablosu tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenen vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı durumlarda, ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

Ertelenmiş vergi, varlıkların oluştuğu veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

(iii) *Vergi riski*

Dönem vergi gideri ile ertelenmiş vergi gideri tutarları belirlenirken, Şirket belirsiz vergi pozisyonlarını ve ödenmesi gereken ek vergi ve faiz yükümlülüğü olup olmadığını dikkate almaktadır. Şirket, vergi kanunu ve geçmiş tecrübelerine dayanarak yaptığı değerlendirmelerde vergi incelemesinden geçmemiş dönemler için vergi karşılıklarının yeterli olduğuna inanmaktadır. Bu değerlendirme gelecekteki olaylarla ilgili birçok mesleki kanaat içerebilir ve tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır. Şirketin mevcut vergi yükümlülüğünün yeterliliği ile ilgili mesleki kanaatini değiştirecek yeni bilgiler ortaya çıkması durumunda vergi yükümlülüğündeki bu değişim, bu durumun belirlendiği döneme ait vergi giderini etkileyecektir.

2.5.11 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Finansal tabloların hazırlandığı dönem sonu ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Finansal tabloların hazırlandığı dönem sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bu tarihten sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

2.5.12 Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Faaliyet ile ilgili giderler oluştuğu anda kaydedilirler.

2.5.13 Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde, geçmiş yıl karlarından mahsup edilmek suretiyle kaydedilir.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.14 Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Şirket işletme faaliyetlerine ilişkin nakit akışlarını, net dönem karının, gayri nakdi işlemlerin, geçmiş ya da gelecek işlemlerle ilgili nakit giriş ve çıkışları tahakkuklarının veya ertelemelerinin ve yatırım veya finansman ile ilgili nakit akışlarına ilişkin gelir veya gider kalemlerinin etkilerine göre düzeltildiği dolaylı yöntemle gösterir.

Finansal tabloların hazırlanması, Şirket yönetiminin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler tahminlerin güncellemesinin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Şirket'in finansal tablolarını hazırlarken kullandığı önemli tahminler ve varsayımlara aşağıdaki dipnotlarda yer verilmiştir:

Dipnot 6 - Ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı

Dipnot 10 ve 11 – Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Dipnot 12 – Çalışanlara sağlanan tanımlanmış fayda planlarına bağlı yükümlülüklerin yeniden ölçümü: Temel aktüeryal varsayımlar

Dipnot 18 – Gelir vergileri

Dipnot 3 - İlişkili taraf açıklamaları

Finansal tablolarda ortaklar, önemli yönetim personeli ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya kendilerine bağlı şirketler ile birlikte, iştirak ve müştereken kontrol edilen ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir. İşletmenin normal işleyişi esnasında ilişkili taraflarla çeşitli işlemler yapılmıştır.

İlişkili taraflardan diğer alacaklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Miray Tuğçe Çerçi	549.525	240.270
Zuhal Çerçi	12.666	137.370
Toplam	562.191	377.640

İlişkili taraflara diğer borçlar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Oğuzhan Çerçi	35.726	35.299
Toplam	35.726	35.299

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 4 - Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kasa	28	10
Banka	27.104	14.933
Vadesiz mevduatlar	27.104	14.933
Toplam	27.132	14.943

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri bakiyeleri üzerinde herhangi bir blokaj veya kısıtlama bulunmamaktadır.

Dipnot 5 - Finansal borçlar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in toplam finansal borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa Vadeli Borçlanmalar	149.522	64.916
Uzun Vadeli Borçlanmalar	--	--
Toplam	149.522	64.916

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in toplam banka kredilerinin vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Talep edildiğinde veya bir yıl içinde ödenecekler	149.522	64.916
1-5 yıl içinde ödenecekler	--	--
Toplam	149.522	64.916

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla şirketin döviz cinsinden banka kredisi bulunmamaktadır.

Dipnot 6 - Ticari alacak ve borçlar

6.1 Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	--	--
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	60.377	162.077
Toplam	60.377	162.077

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alıcılar	60.377	162.077
Toplam	60.377	162.077

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ticari alacaklar üzerinde herhangi bir rehin ve ipotek yoktur (31 Aralık 2016: Yoktur).

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 6 - Ticari alacak ve borçlar (devamı)

6.2 Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	159.952	160.815
Toplam	159.952	160.815

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Satıcılar	152.575	145.222
Borç senetleri	7.377	15.593
Toplam	159.952	160.815

Dipnot 7 - Diğer alacak ve borçlar

7.1 Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	562.191	377.640
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	--	--
Toplam	562.191	377.640

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan diğer alacak bakiyesi bulunmamaktadır.

7.2 Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan diğer borçlar	35.726	35.299
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	111.936	92.291
Toplam	147.662	127.590

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	64.273	47.205
Ödenecek Vergi ve Fonlar	31.798	32.025
Diğer Çeşitli Borçlar	15.865	13.061
Toplam	111.936	92.291

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 7 - Diğer alacak ve borçlar (devamı)

7.3 Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	--	--
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.392	1.392
Toplam	1.392	1.392

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.392	1.392
Toplam	1.392	1.392

Dipnot 8 - Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

8.1 Dönen varlıklar içerisindeki peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in dönen varlıklar içerisindeki peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Gelecek aylara ait giderler	25.324	--
Verilen sipariş avansları	--	23.000
Toplam	25.324	23.000

Dipnot 9 - Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Gelir tahakkukları	50.135	--
Diğer KDV	38.562	65.981
Personel avansları	13.381	2.635
Devreden KDV	5.525	153
Toplam	107.603	68.770

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 10 - Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2017 tarihinde sonra eren yıla ait maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir.

Maliyet:	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2017
Arazi ve Arsalar	--	27.045	--	--	27.045
Binalar	305.000	--	--	--	305.000
Taşıtlar	131.649	129.830	--	--	261.479
Demirbaşlar	95.776	26.964	--	--	122.740
Özel Maliyetler	2.510	--	--	--	2.510
Toplam maliyet	534.935	183.839	--	--	718.774
Birikmiş amortismanlar:					
Arazi ve Arsalar	--	--	--	--	--
Binalar	(18.318)	(6.082)	--	--	(24.400)
Taşıtlar	(65.345)	(35.108)	--	--	(100.453)
Demirbaşlar	(78.310)	(4.716)	--	--	(83.026)
Özel Maliyetler	(2.510)	--	--	--	(2.510)
Toplam birikmiş amortismanlar	(164.483)	(45.906)	--	--	(210.389)
Net defter değeri	370.452	137.933	--	--	508.385

31 Aralık 2016 tarihinde sonra eren yıla ait maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir.

Maliyet:	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2016
Binalar	305.000	--	--	--	305.000
Taşıtlar	131.649	--	--	--	131.649
Demirbaşlar	88.854	6.922	--	--	95.776
Özel Maliyetler	2.510	--	--	--	2.510
Toplam maliyet	528.013	6.922	--	--	534.935
Birikmiş amortismanlar:					
Binalar	(12.200)	(6.118)	--	--	(18.318)
Taşıtlar	(42.674)	(22.671)	--	--	(65.345)
Demirbaşlar	(65.530)	(12.780)	--	--	(78.310)
Özel Maliyetler	(2.008)	(502)	--	--	(2.510)
Toplam birikmiş amortismanlar	(122.412)	(42.071)	--	--	(164.483)
Net defter değeri	405.601	(35.149)	--	--	370.452

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerinde ipotek veya rehin gibi herhangi bir kısıtlama yoktur (31 Aralık 2016: Yoktur).

Dipnot 11 - Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2017 tarihinde sonra eren yıla ait maddi olmayan duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet:	1 Ocak 2017	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2017
Haklar	4.952	--	--	--	4.952
Toplam maliyet	4.952	--	--	--	4.952
Birikmiş itfa payı					
Haklar	(4.952)	--	--	--	(4.952)
Toplam birikmiş itfa payı	(4.952)	--	--	--	(4.952)
Net defter değeri	--	--	--	--	--

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 11 - Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait maddi olmayan duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet:	1 Ocak 2016	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
Haklar	4.952	--	--	--	4.952
Toplam maliyet	4.952	--	--	--	4.952
Birikmiş itfa payı					
Haklar	(4.952)	--	--	--	(4.952)
Toplam birikmiş itfa payı	(4.952)	--	--	--	(4.952)
Net defter değeri	--	--	--	--	--

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Dipnot 12 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kıdem tazminatı karşılıkları	84.965	47.867
Toplam	84.965	47.867

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket bir yılını doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen veya 25 hizmet yılını (kadınlarda 20 yıl) dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. 23 Mayıs 2002'deki mevzuat değişikliğinden sonra emeklilikten önceki hizmet süresine ilişkin bazı geçiş süreci maddeleri yürürlüğe konmuştur.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TFRS, Şirket'in yükümlülüklerinin tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Dipnot 12 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranını gösterir.

Şirket'in muhasebe politikaları, Şirket'in kıdem tazminatı yükümlülüğünü tahmin etmek için çeşitli aktüeryal yöntemlerin kullanılmasını öngörmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının bugünkü net değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 12 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı)

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait, kıdem tazminatı karşılığındaki hareketler aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak itibarıyla karşılık	47.867	87.171
Faiz maliyeti	4.126	5.349
Hizmet maliyeti	13.361	24.559
Ödenen kıdem tazminatları	--	(19.032)
Aktüeryal fark	19.611	(50.181)
31 Aralık itibarıyla karşılık	84.965	47.867

Dipnot 13 - Sermaye, yedekler ve diğer özsermaye kalemleri

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ödenmiş Sermaye	280.000	280.000
Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(62.322)	(47.026)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	348.595	509.595
Dönem Net Kârı/Zararı	143.089	(160.999)
Toplam	709.362	581.570

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı-Soyadı	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	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
Toplam	100	280.000	100	280.000

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in 280.000 TL olan sermayesi 280.000 adet nominal paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 280.000 TL olan sermayesi 280.000 adet nominal pay).

Dipnot 14 - Hasılat ve satışların maliyeti

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Yurt içi satışlar	2.925.237	2.844.694
Brüt satışlar	2.925.237	2.844.694
Eksi: İndirimler ve iskontolar (-)	(3.599)	(3.379)
Hasılat	2.921.638	2.841.315
Satılan hizmet maliyeti (-)	(2.281.813)	(2.184.124)
Toplam	(2.281.813)	(2.184.124)
Brüt Kar	639.825	657.191

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 15 - Genel yönetim giderleri, satış, pazarlama ve dağıtım giderleri, araştırma ve geliştirme giderleri

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Personel Giderleri	303.798	298.091
Taşıt Giderleri	93.949	--
Sigorta Giderleri	52.469	26.272
Dışarıdan Sağlanan Hizmetler	42.229	40.356
Amortisman Giderleri	40.424	6.589
Ofis Giderleri	35.268	36.832
Kıdem Giderleri	3.625	--
Diğer	24.824	20.271
Toplam	596.586	429.131

Dipnot 16 - Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

16.1 Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla, esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Belediye Harç Gelirleri	118.129	109.135
Sigorta Hasar Gelirleri	14.716	--
Banka Promosyon Geliri	6.780	--
Reeskont Faiz Gelirleri	1.750	932
Kambiyo Karları	--	8.585
Teşvik Geliri	--	5.471
Diğer	15.304	8.199
Toplam	156.679	132.322

16.2 Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla, esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Telekom Ödemeleri	8.589	10.085
MTV Ödemesi	4.842	4.523
Trafik Cezaları	4.532	--
Reeskont Faiz Giderleri	--	734
Yapılandırma Gideri	--	450.228
Diğer	1.686	2.314
Toplam	19.649	467.884

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 17 - Finansman gelirleri ve giderleri

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla, finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Faiz Giderleri	(39.763)	(27.449)
Toplam	(39.763)	(27.449)

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla, finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Faiz Gelirleri	42.563	50.674
Toplam	42.563	50.674

Dipnot 18 - Gelir vergileri

Kurumlar vergisi

Türkiye’de kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı % 20’dir.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na 28/2/2009 tarihli ve 5838 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla eklenen 32/A maddesinde, maddenin ikinci fıkrasında belirtilen ve Ekonomi Bakanlığı tarafından teşvik belgesine bağlanan yatırımlardan elde edilen kazançların, yatırımın kısmen veya tamamen işletilmesine başlanılan hesap döneminden itibaren yatırıma katkı tutarına ulaşınca kadar indirimli oranlar üzerinden kurumlar vergisine tabi tutulacağı hüküm altına alınmıştır. Şirket’in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla sona eren dönem içerisindeki kazançları bu kapsamda indirimli oranlar üzerinden kurumlar vergisine tabidir (%20) (31 Aralık 2016: %20).

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	19.623	28.521
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri (-)	--	--
Ertelenmiş Vergi Varlıkları/Yükümlülükleri (net)	19.623	28.521

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre, en az iki yıl süreyle sahip olunan iştiraklerin ve maddi duran varlıkların satışlarından elde edilen gelirlerin % 75’i satış tarihinden itibaren beş yıl içinde sermaye artışında kullanılmak üzere özkaynak hesaplarına kaydedilmesi durumunda vergi istisnasına konu olur. Geriye kalan % 25’lik kısım kurumlar vergisine tabidir.

Türk vergi mevzuatına göre mali zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 18 - Gelir vergileri (devamı)

Gelir vergisi stopajı

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kar dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da gözönünde bulundurulur. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye tahsis edilmesi, kar dağıtımını sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13. maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenler.

Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımını kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla peşin ödenen kurumlar vergisi ve kurumlar vergisi karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek kurumlar vergisi	(44.565)	(79.712)
Peşin ödenen kurumlar vergisi	26.615	65.191
Dönem karı vergi yükümlülüğü	(17.950)	(14.521)

Vergi gideri

31 Aralık 2017, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönem vergi gideri	(44.565)	(79.712)
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	4.585	2.991
Toplam vergi gideri	(39.980)	(76.721)

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kayıplara ilişkin 4.314 TL’lik vergi geliri, diğer kapsamlı gelir kısmında muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2016: 10.036 TL aktüeryal kayıp)

Vergi öncesi kara yasal vergi oranı uygulanıp bulunan vergi gideri ile 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin kar veya zararda muhasebeleştirilen vergi gideri arasındaki mutabakat aşağıda sunulmuştur:

		31 Aralık 2017		31 Aralık 2016
Net dönem karı/(zararı)		143.089		(160.999)
Vergi gideri		(39.980)		(76.721)
Vergi öncesi kar	%	183.069	%	(84.278)
Yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi tutarı	(20)	(36.614)	20	16.856
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	2	(3.783)	2	(93.577)
Oran Farkı	(0)	417	(0)	--
Toplam vergi gideri	14	(39.980)	(21)	(76.721)

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 18 - Gelir vergileri (devamı)

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hesaplamalarının dökümü aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş Vergi Varlıkları		Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar	427	427	(430)	(45)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	888	888	(22.590)	(20.950)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	6.023	2.175	(911)	(911)
Diğer dönen varlıklar	--	--	(110)	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	741	--	--	--
Finansal Boçlanmalar	2.526	557	(267)	(267)
Ticari borçlar	161	--	(358)	(358)
Aktüeryal	4.314	--	(10.036)	(10.036)
Toplam ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	15.079	4.047	(34.702)	(32.567)
Netleştirilen tutar	(15.079)	(4.047)	15.079	4.047
Toplam ertelenmiş vergi varlığı	--	--	(19.623)	(28.521)

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıl içerisinde ertelenmiş vergi varlığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	Cari dönem		31 Aralık 2017
		ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen kısım	
Ticari alacaklar	382	(385)		(3)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(9.997)	(1.640)		(11.638)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	--	--		--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	(18.838)	3.847	4.314	(10.675)
Diğer dönen varlıklar	--	(110)		(110)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	--	741		741
Finansal Boçlanmalar	290	1.970		2.260
Ticari borçlar	(358)	161		(197)
Ertelenmiş vergi varlıkları	(28.521)	4.585	4.314	(19.623)

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıl içerisinde itibarıyla ertelenmiş vergi varlığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Cari dönem		31 Aralık 2016
		ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen kısım	
Ticari alacaklar	427	(45)		382
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(10.442)	445		(9.997)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	(10.977)	--	(10.036)	--
Diğer dönen varlıklar	--	2.175		(18.838)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	--	--		--
Finansal Boçlanmalar	(267)	557		290
Ticari borçlar	(217)	(141)		(358)
Ertelenmiş vergi varlıkları	(21.476)	2.991	(10.036)	(28.521)

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 19 - Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi

Şirket finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski
- Operasyonel risk

Bu dipnot Şirket'in yukarıda belirtilen risklere maruz kalma durumu, Şirket'in hedefleri, riski ölçmek ve yönetmek için olan politika ve süreçler ve Şirket'in sermayeyi yönetimi ile ilgili bilgi sunmaktadır. Daha detaylı niceliksel ya da rakamsal açıklamalar dipnot 20'de sunulmuştur.

Risk yönetim çerçevesi

Şirket'in Yönetim Kurulu, Şirket'in risk yönetim çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden genel olarak sorumludur.

Kredi riski

Kredi riski, bir müşterinin veya karşı tarafın finansal enstrümanlarla ilgili sözleşmenin şartlarını yerine getirememesinden kaynaklanmakta olup temel olarak, Şirket'in ticari alacaklarındaki yatırımlarından doğabilecek finansal zararlardan oluşturmaktadır.

Finansal varlıkların defter değerleri maruz kalınan azami kredi riskini göstermektedir.

Ticari ve diğer alacaklar

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski temel olarak her bir müşterinin kendi bireysel özelliklerinden etkilenmektedir. Ancak yönetim, Şirket'in müşteri bazındaki kredi riskini etkileyebilecek faktörleri, müşterilerin faaliyet gösterdiği sektör ve ülkelerin temerrüt risklerini de içerecek şekilde değerlendirir.

Müşterilerin kredi riskleri analiz edilirken müşteriler; özel veya tüzel kişi olması, toptan satış yapan, perakende satış yapan müşteri veya son kullanıcı olması, coğrafi yeri, sektörü, yaşlandırma profili, vadesi ve geçmiş dönemlerde finansal zorlukların varlığını içeren kredi özelliklerine göre sınıflandırılmıştır.

Şirket, alacak portföyüne yönelik oluşan tahmini gider kayıplarını göstermek amacıyla değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır.

Kredi riski (devamı)

Ticari ve diğer alacaklar (devamı)

Şirket, ticari alacaklarının tahsil edilebilirliğini dönemsel olarak takip etmekte, mahkemece ödeme aczine düştüğü belirlenen alacaklar, geçmiş yıllardaki tahsilat oranlarını esas alarak tahsili şüpheli alacaklardan doğabilecek muhtemel zararlar ve özellikle tahsili şüpheli hale gelen alacaklar için karşılık ayırmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Şirket'in likidite riski, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket'i zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 19 - Finansal araçlar (devamı)

Likidite riski (devamı)

Kur riski

Şirket, geçerli para birimi olan TL'den farklı olan bir para biriminden özellikle ilişkili taraflara yaptığı satışlar, satın almalar ve borçlar nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu işlemlerde kullanılan başlıca para birimleri ABD Doları ve Avro'dur.

- Operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- Acil durum planlarının oluşturulması
- Eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- Etik ve iş hayatı standartları
- Etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

Sermaye yönetimi

Şirket'in politikası, yatırımcı, kredi veren ve piyasa güveni açısından güç sermaye yapısı sağlamak ve işletmenin gelecekteki büyümesini desteklemek ve sermaye maliyetini düşürmek için en uygun sermaye yapısını sağlamaktır. Yönetim adi hisse senetlerine ödenecek temettü tutarına ilave olarak sermaye karlılığını izlemektedir.

Kredi riski

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)*	--	60.377	562.191	--	27.104
-Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	60.377	562.191	--	27.104
B) Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 20 - Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

31 Aralık 2016	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)*	--	162.077	377.640	--	14.933
-Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A) Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	162.077	377.640	--	14.933
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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:

	2017	2016
Dönen Varlıklar	782.627	646.430
Kısa Vadeli Yükümlülükler	478.454	372.022
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar	1,64	1,74

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II)	1 yıldan kısa (I)	1-5 yıl arası (II)
Kısa vadeli borçlanmalar	149.522	139.279	139.279	--
Uzun vadeli borçlanmalar	--	--	--	--
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	159.952	160.686	160.686	--
İlişkili taraflara diğer borçlar	35.726	35.726	35.726	--
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	111.936	111.936	111.936	--
Toplam finansal yükümlülükler	457.136	447.627	447.627	--

(*) Ertelenmiş gelirler gibi finansal olmayan varlıklar diğer yükümlülükler içerisine dahil edilmemiştir.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 20 - Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	1 yıldan kısa (I)	1-5 yıl arası (II)
Kısa vadeli borçlanmalar	64.916	67.808	67.808	--
Uzun vadeli borçlanmalar	--	--	--	--
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	160.815	161.521	161.521	--
İlişkili taraflara diğer borçlar	35.299	35.299	35.299	--
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	92.291	92.291	92.291	--
Toplam finansal yükümlülükler	353.321	356.919	356.919	--

(*) Ertelenmiş gelirler gibi finansal olmayan varlıklar diğer yükümlülükler içerisine dahil edilmemiştir.

Piyasa riski

Kur riski

Şirket'in 2017 yıl sonu itibarıyla döviz varlığı ve döviz yükümlülüğü bulunmamaktadır. (2016 Yoktur.)

Faiz oranı riski

Profil

Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Değişken faizli kalemler	--	--
Sabit faizli kalemler	149.522	64.916

Sabit faizli kalemlerin gerçeğe uygun değer riski:

Şirket'in, gerçeğe uygun değerleri kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülük ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı muhasebeleştirme modeli altında kaydedilen riskten korunma amaçlı türev enstrümanları (vadeli faiz oranı takasları) bulunmamaktadır. Bu nedenle, raporlama dönemi itibarıyla faiz oranlarındaki değişim kar veya zararı etkilemeyecektir.

Sermaye riski yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte, yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

Şirket sermayeyi net finansal borç/özkaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal ve ticari borç, nakit ve nakit benzerlerinin, toplam finansal ve ticari borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 20 - Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla net borç/yatırılan sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Finansal ve ticari borçlar	309.474	225.731
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(27.132)	14.943
Net borç	282.342	210.788
Toplam özkaynak	709.362	581.570
Net borç/Özkaynak Oranı	40%	36%

Dipnot 21 - Finansal araçlar (gerçeğe uygun değer açıklamaları ve finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki açıklamalar)

Finansal araçların sınıflandırılması

Şirket sahip olduğu finansal varlık ve yükümlülüklerini krediler ve alacaklar olarak sınıflandırmıştır. Şirket'in finansal varlıklarından nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 4), ticari alacaklar (Dipnot 6) ve diğer alacaklar, krediler ve alacaklar olarak sınıflandırılmış, ve etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. Şirket'in finansal yükümlülükleri, ticari borçlar (Dipnot 6), ve diğer borçlardan oluşmakta olup iskonto edilmiş maliyetleri ile taşınan finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılmış ve etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilmiştir.

Gerçeğe uygun değer, bir finansal aracın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde, el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde değerlendirilir.

Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemleri kullanılarak belirlenmiştir. Ancak, gerçeğe uygun değer tahmini amacıyla piyasa verilerinin yorumlanmasında muhakeme kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olmayabilir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, gerçeğe uygun değerleri belirlenebilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Yılsonu kurlarıyla çevrilen dövize dayalı olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Nakit ve nakit benzerleri gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmektedir. Ticari ve ilişkili taraflardan alacakların rayiç bedellerinin, kısa vadeli olmaları sebebiyle gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır. Gerçeğe uygun değer değişimleri kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçlar, ilişkili taraflara borçlar ve diğer parasal yükümlülüklerin iskonto edilmiş kayıtlı değerleri ile birlikte gerçeğe uygun değerlerine yaklaşık tutarlar üzerinden gösterildiği tahmin edilmekte olup yılsonu kurlarıyla çevrilen dövize dayalı olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Dipnot 22 - Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.