

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

**31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR, NOTLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



Bağımsız  
Denetim ve  
Yeminli Mali  
Müşavirlik A.Ş.



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Sınırlı Olumlu Görüş

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 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, "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı" bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 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.

#### Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Şirket'in 2019 faaliyet dönemi içerisinde Grena Tanıtım Organizasyon Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile gerçekleştirdiği ve pazarlama giderleri hesabı içerisinde "tanıtım ve pazarlama gideri" olarak giderleştirdiği 120.000 TL tutarındaki işlemlere ve bu işlemler sonucunda oluşan Grena Tanıtım Organizasyon Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ne olan 94.400 TL tutarındaki ticari borç bakiyesine ilişkin yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilememiştir. Dolayısıyla ilgili işlemlerden kaynaklı, gider ve ticari borç hesaplarında oluşan bakiyelere ilişkin görüş bildirememekteyiz.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına 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 finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca; *Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı* bölümünde belirtilen konuya ilâve olarak açıklanacak önemli bir kilit denetim konusu bulunmamaktadır.

#### Dikkat Çekilen Husus

11 Mart 2020 tarihinde Dünya Sağlık Örgütü tarafından Pandemi ilan edilen Koronavirüs (Covid19) salgını Türkiye'de sosyal yaşamı ve ekonomik aktiviteleri olumsuz yönde etkilenmiştir. Şirket'in Koronavirüs salgınına ilişkin açıklamaları Not 26'da yer almaktadır. Bu husus görüşümüzü etkilememektedir.





## 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; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## 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 bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi 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.)
- Şirketin iç 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, Şirket'in 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.



Bağımsız  
Denetim ve  
Yeminli Mali  
Müşavirlik A.Ş.



### **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)**

- 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.

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 hususları ve varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

## Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 01 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza, sınırlı olumlu görüşün dayanağı paragrafında belirtilen hususlar hariç olmak üzere, denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Zekeriya Çelik'tir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
(Associate member of PRAXITY AISBL)

Zekeriya Çelik, YMM  
Sorumlu Denetçi

5 Kasım 2020, İstanbul

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>Sayfa No</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>2</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR .....</b>	<b>5- 28</b>

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019</b>	<b>Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>1.078.241</b>	<b>133.025</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.654	2.287
Ticari Alacaklar	5	64.671	12.675
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3-6	962.000	39.949
Peşin Ödenmiş Giderler	7	8.738	29.380
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	--	31.668
Diğer Dönen Varlıklar	8	41.178	17.066
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>433.300</b>	<b>538.039</b>
Diğer Alacaklar	6	1.392	1.392
Maddi Duran Varlıklar	9	404.803	501.320
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	--	--
Ertelenmiş Vergi Varlığı	22	27.105	35.327
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.511.541</b>	<b>671.064</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>762.585</b>	<b>405.085</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	13	31.214	47.774
Ticari Borçlar	5	328.073	96.044
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3-6	177.260	152.691
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	51.716	23.650
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11	74.925	84.926
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	22	99.397	--
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>162.729</b>	<b>196.476</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	13	35.666	55.780
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	127.063	140.696
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>586.227</b>	<b>69.503</b>
Ödenmiş Sermaye	15	280.000	280.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Aktüeryal Kazançlar /(Kayıplar)	14	(81.258)	(117.830)
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		(92.667)	491.684
Net Dönem Karı/Zararı		480.152	(584.351)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.511.541</b>	<b>671.064</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2019	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2018
<b>Kar veya Zarar Kısmı</b>			
Hasılat	16	2.939.951	2.807.799
Satışların Maliyeti (-)	16	(2.031.879)	(2.335.510)
<b>Brüt Karı</b>		<b>908.072</b>	<b>472.289</b>
Pazarlama Giderleri (-)	18	(120.000)	--
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(236.408)	(493.252)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	6.804	5.021
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(19.143)	(640.822)
<b>Faaliyet Karı/Zararı</b>		<b>539.325</b>	<b>(656.764)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	108.079	47.725
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı</b>		<b>647.404</b>	<b>(609.039)</b>
Finansman Gideri	20	(19.638)	(16.385)
<b>Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>		<b>627.766</b>	<b>(625.424)</b>
<b>Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri</b>		<b>(147.614)</b>	<b>41.073</b>
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	22	(148.535)	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	22	921	41.073
<b>Dönem Net Karı/ Zararı</b>		<b>480.152</b>	<b>(584.351)</b>
Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)	23	1,715	(2,087)
<b>Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı</b>			
Aktüeryal Kazanç /Kayıp	14	45.715	(69.386)
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri	22	(9.143)	13.878
<b>Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)</b>		<b>36.572</b>	<b>(55.508)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER</b>		<b>516.724</b>	<b>(639.859)</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.



**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Aktüeryal Kazanç/Kayıp	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Dönem Net Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
<b>01 Ocak 2018 bakiyesi</b>	<b>280.000</b>	<b>(62.322)</b>	<b>348.595</b>	<b>143.089</b>	<b>709.362</b>
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	143.089	(143.089)	--
Toplam kapsamlı gelir/gider	--	(55.508)	--	(584.351)	(639.859)
<b>31 Aralık 2018 bakiyesi</b>	<b>280.000</b>	<b>(117.830)</b>	<b>491.684</b>	<b>(584.351)</b>	<b>69.503</b>
<b>01 Ocak 2019 bakiyesi</b>	<b>280.000</b>	<b>(117.830)</b>	<b>491.684</b>	<b>(584.351)</b>	<b>69.503</b>
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	(584.351)	584.351	--
Toplam kapsamlı gelir/gider	--	36.572	--	480.152	516.724
<b>31 Aralık 2019 bakiyesi</b>	<b>280.000</b>	<b>(81.258)</b>	<b>(92.667)</b>	<b>480.152</b>	<b>586.227</b>

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Denetimden Geçmiş 01 Ocak – 31 Aralık 2019	Denetimden Geçmiş 01 Ocak – 31 Aralık 2018
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>(72.131)</b>	<b>41.471</b>
Dönem Net Karı/(Zararı)		480.152	(584.351)
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(534.813)</b>	<b>675.440</b>
Amortisman Ve İtfa Gideriyle İlgili Düzeltmeler	9	64.918	75.138
Vergi geliri/gideri ile ilgili düzeltmeler	22	147.614	(41.073)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	12	32.082	(13.655)
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	21	(76.573)	(47.725)
Ticari Alacaklardaki Azalışlar/Artışlar ile İlgili Düzeltmeler	5	(51.996)	47.702
Faaliyetler ile İlgili Diğer Alacaklardaki Azalışlar/Artışlar ile İlgili Düzeltmeler	6	(922.051)	522.242
Ticari Borçlardaki Azalışlar/Artışlar ile İlgili Düzeltmeler	5	232.029	(63.908)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Azalışlar/Artışlar ile İlgili Düzeltmeler	6	52.635	92.953
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		(13.471)	103.766
Vergi İadeleri/Ödemeleri	22	(17.470)	(49.618)
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>108.172</b>	<b>(20.348)</b>
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(10.047)	(84.065)
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	118.219	63.717
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>(36.674)</b>	<b>(45.968)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/(Çıkışları)	13	(36.674)	(45.968)
<b>Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış</b>		<b>(633)</b>	<b>(24.845)</b>
<b>D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri</b>	4	2.287	27.132
<b>Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>	4	1.654	2.287

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

---

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

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket") 2005 yılında kurulmuş olup faaliyet konusu her türlü gayrimenkul danışmanlık hizmetinde ve ekspertiz faaliyetlerinde bulunmaktadır.

Şirket'in adresi Yalı Mahallesi 6402 Sokak Akgür Apt. No:15 Zemin Kat D:1 Karşıyaka/İzmir'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 13 kişi'dir (31 Aralık 2018: 16 Kişi).

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

İlişteki finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına ("TMS/TFRS") uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, yasal defterlerini 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na (TTK), vergi mevzuatına ve T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak tutmaktadır. Bununla birlikte TMS uyarınca doğru sunum yapılması amacıyla Not 2.7'de belirtilen muhasebe politikaları çerçevesinde düzenlenmiştir.

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, KGGK tarafından 7 Haziran 2019 tarihinde yayımlanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"nde belirtilen esaslar kullanılmıştır.

### **2.2 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi**

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır ("TL").

### **2.3 İşletmenin Sürekliliği**

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

Şirket, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" uyarınca gerekli asgari sermaye şartlarına uyum sağlamak amacıyla 2020 yılı sonuna kadar sermaye artışı yapmayı planlamaktadır.

### **2.4 Netleştirme / Mahsup**

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir.

İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarlar üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Şirket'in normal iş akışı içinde gerçekleştirdiği işlemler sonucunda, "Gelirler" başlıklı kısmında tanımlanan hasılat dışında elde ettiği gelirler, işlem veya olayın özüne uygun olması şartıyla, net değerleri üzerinden gösterilir.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### **i) 1 Ocak 2019 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik Ve Yorumlar**

##### **TFRS 16 Kiralama İşlemleri**

KGK tarafından TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı 16 Nisan 2018 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut TMS 17 "Kiralama İşlemleri" Standardının, TFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi" ve TMS Yorum 15 "Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler" yorumlarının yerini almakta ve TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

##### **TMS 28'deki Değişiklikler- İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Dönemli Yatırımlar**

KGK tarafından Aralık 2017'de iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardan özkaynak yönteminin uygulanmadığı diğer finansal araçların ölçümünde de TFRS 9'un uygulanması gerektiğine açıklık getirmek üzere TMS 28'de değişiklik yapılmıştır. Bu yatırımlar, esasında, işletmenin iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan uzun dönemli elde tutulan paylardır. Bir işletme, TMS 28'in ilgili paragraflarını uygulamadan önce, bu tür uzun dönemli yatırımların ölçümünde TFRS 9'u uygular. TFRS 9 uygulandığında, uzun vadeli yatırımların defter değerinde TMS 28'in uygulanmasından kaynaklanan herhangi bir düzeltme yapılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

##### **TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler**

KGK tarafından Mayıs 2018 tarihinde yayınlanmıştır. Belirli bir işlem veya duruma vergi düzenlemelerinin nasıl uygulanacağına veya vergi otoritesinin bir şirketin vergi işlemlerini kabul edip etmeyeceğine yönelik belirsizlikler bulunabilir. TMS 12 "Gelir Vergileri", cari ve ertelenmiş verginin nasıl hesaplanacağına açıklık getirmekle birlikte, ancak bunlara ilişkin belirsizliklerin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına yönelik rehberlik sağlamamaktadır. TFRS Yorum 23, gelir vergilerinin muhasebeleştirilmesinde gelir vergilerine ilişkin belirsizliğin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını açıklığa kavuşturmak suretiyle TMS 12'de yer alan hükümlere ilave gereklilikler getirmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

#### i) 1 Ocak 2019 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik Ve Yorumlar (Devamı)

##### **UMS 19'daki Değişiklikler-Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi**

KGK tarafından 15 Ocak 2019' da Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi (TMS 19'daki Değişiklikler) başlıklı değişiklik yayımlanmıştır. Yapılan değişiklikle, planda yaşanan bir değişikliğin veya küçülmenin yanı sıra yükümlülüklerin yerine getirilmesinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirilmektedir.

Bir Şirket bundan sonra dönemin hizmet maliyetini ve net faiz maliyetini belirlemek için güncellenen cari aktüeryal varsayımları kullanacak ve plana ilişkin herhangi bir yükümlülüğün yerine getirilmesinde ortaya çıkan kazanç veya zararların hesaplanmasında varlık tavanından kaynaklanan etkiyi dikkate almayacak olup, bu durumun etkileri diğer kapsamlı gelir içerisinde ayrı olarak ele alınacaktır. Bu değişiklik 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

##### **TFRS 9'daki Değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler**

KGK tarafından Aralık 2017'de finansal araçların muhasebeleştirilmesine yönelik açıklık kazandırmak üzere TFRS 9'un gerekliliklerini değiştirmiştir. Erken ödendiğinde negatif tazminata neden olan finansal varlıklar, TFRS 9'un diğer ilgili gerekliliklerini karşılaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden veya gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülebilir. TFRS 9 uyarınca, sözleşmesi erken sona erdirildiğinde, henüz ödenmemiş anapara ve faiz tutarını büyük ölçüde yansıtan 'makul bir ilave bedel' ödenmesini gerektiren erken ödeme opsiyonu içeren finansal varlıklar bu kriteri karşılamaktadır. Bu değişiklik 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

##### **Yıllık İyileştirmeler- 2015–2017 Dönemi**

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

##### **TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müsterek Anlaşmalar**

TFRS 3 ve TFRS 11, işletme tanımını karşılayan müsterek bir operasyonda sahip olunan paylardaki artışını nasıl muhasebeleştireceğine açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir.

Müsterek 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 müsterek kontrolü devam ettiğinde (ya da müsterek kontrolü elde ettiğinde) daha önce sahip olunan payın yeniden ölçülmesi gerekmemektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

##### **TMS 12 Gelir Vergileri**

TMS 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. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.



**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****i) 1 Ocak 2019 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik Ve Yorumlar (Devamı)*****TMS 23 Borçlanma Maliyetleri***

TMS 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. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

**ii) Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar****TFRS 4'deki Değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik**

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla KGK tarafından değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır: i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya ii) 1 Ocak 2021 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut gereksinimleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

Şirket, TFRS 4 değişikliğinin uygulanmasının finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

16 Şubat 2019'da KGK tarafından TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, 2004 yılında geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin yerel muhasebe standartlarını kullanarak sigorta sözleşmelerinin muhasebeleştirmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****ii) Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)****TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler – “Önemli” nin Tanımı**

KGK tarafından 07 Haziran 2019'da yapılan değişiklik ile “Önemli” kavramının tanımını ve nasıl uygulanması gerektiğini netleştiriyor. Ek olarak, tanımlamaya eşlik eden açıklamalar geliştirilmiştir. Son olarak, değişiklikler ile önemli tanımının tüm TFRS Standartları ile tutarlı olması amaçlanmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, bu değişikliğin uygulanmasının finansal tablolar üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**Kavramsal Çerçeve (Güncellenmiş)**

Güncellenen kavramsal çerçeve KGK tarafından 11 Mayıs 2019 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; UMSK'ya yeni UFRS'leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, UMSK'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır.

Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmeyle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

**TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler- İşletme Tanımı**

Bir işlemin bir varlık edinimi mi yoksa bir işletme edinimi ile mi sonuçlanacağını belirlemede güçlüklerle karşılaşmakta olup, uzun zamandır önemli bir mesleki yargı konusu olmuştur. UMSK, bu konuyu netleştirmek üzere; şirketlerin edindiği faaliyet ve varlıkların bir işletme mi yoksa yalnızca bir varlık grubu mu olduğuna karar vermelerini kolaylaştırmak amacıyla “işletme” tanımını değiştirmek amacıyla UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. KGK tarafından da 21 Mayıs 2019'da İşletme Tanımı (TFRS 3'te Yapılan Değişiklikler) yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikle; bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek, sürecin asli olmasının yanı sıra süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir. Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir. Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için uygulaması isteğe bağlı olan bir konsantrasyon testi eklenmiştir. Bu uygulama, varlıkların gerçeğe uygun değerinin büyük bir kısmının tek bir tanımlanabilir varlığa veya benzer tanımlanabilir varlıklar grubuna yoğunlaştırılması durumunda bir varlık edinilmesine yol açan basitleştirilmiş bir değerlendirmedir. Finansal tablo hazırlayıcıları konsantrasyon testini uygulamayı seçmezlerse veya test başarısız olması durumunda yapılacak değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır. TFRS 3'deki değişikliklerin 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde elde edilen işletmeler için geçerli olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Standart ve Yorumlar (Devamı)

#### ii) Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

##### Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından Eylül 2019’da yayınlanan UFRS 9, UMS 39 ve UFRS 7’yi değiştiren Gösterge Faiz Oranı Reformu, KGK tarafından da 14 Aralık 2019 tarihinde yayımlanmıştır. UMSK 2018 yılında, uluslararası gösterge faiz oranlarının değiştirilmesinden önce ve sonra ele alınacak hususları ayrı olarak belirlemiş ve bunları değişiklik öncesi ve değişikliğe ilişkin hususlar olarak sınıflandırmıştır.

Bu değişiklikler sonucunda TFRS 9 ve TMS 39’da yer alan finansal riskten korunma muhasebesi hükümlerinde dört temel konuda istisna sağlanmıştır. Bu konular:

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

Riskten korunma muhasebesine ilişkin diğer hükümlerde bir değişiklik olmamıştır. Bu değişikliklerin yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

### 2.6 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

#### Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri ve bankalardaki nakit paraları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Nakit ve nakit benzerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

#### Ticari Alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti (indirgenmiş maliyet) üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuku etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirket’in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak riski karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutarı arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağı etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalır, söz konusu tutar, cari dönemde kar zarar tablosuna yansıtılır.

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Ticari Borçlar**

Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden itfa edilmiş maliyet değeriyle kayıtlarda yer almaktadır.

**Maddi Duran Varlıklar**

Maddi duran varlıklar satın alım maliyet değerinden, birikmiş tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı ve iadesi mümkün olmayan vergiler ve maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	<b>Amortisman Yılı</b>
Binalar	4-25
Tesis, makine ve cihazlar	2-16
Taşıtlar	2-5
Döşeme ve demirbaşlar	2-17

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir. Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler hesaplarına dahil edilirler.

**Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar başlıca haklar ve bilgisayar yazılımlarından oluşan varlıklar olup ilk olarak alış fiyatından değerlendirilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar gelecekte ekonomik fayda elde edilebilmesi ve maliyetin doğru bir şekilde belirlenebilmesi durumunda aktifleştirilirler. İlk kayıt sonrasında maddi olmayan duran varlıklar, maliyetten birikmiş itfa payı ve var ise birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değerleriyle gösterilmektedir. Maddi olmayan duran varlıklar tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortismanına tabi tutulmuştur.

**Hasılat**

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaktadır.

- Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
- İşlem fiyatının sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Hasılat( Devamı)

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

#### Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

#### Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlıklar Ve Yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket söz konusu hususları ilgili notlarında açıklamaktadır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece notlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin konsoldide finansal tablolarına yansıtılır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.

#### Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

#### Pay Başına Kazanç

Pay başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden payları oranında pay dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.



## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

##### Tanımlanmış fayda planı

Şirket, Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

##### Tanımlanmış katkı planı

Şirket, Türkiye'de Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

#### **İlişkili Taraflar**

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

#### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan yasal ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifi ileride bu zamanlama farklılıklarının kullanılabileceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için tanımlanır. Ertelenmiş vergi aktifi her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ileride kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifi ve pasifinin hesaplanmasında, Şirket'in bu geçici farkları kullanabileceğini düşündüğü tarihlerde geçerli olacak vergi oranları bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş veya girmesi kesinleşmiş olan oranlar baz alınarak kullanılmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir.

#### **Nakit Akış Tablosu**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Banka Kredileri**

Krediler, alındıkları tarihlerde alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Uzun vadeli krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İskonto işlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğunda kar/zarar tablosuna kaydedilir.

**2.8 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar**

Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

Faydalı ömür

Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca amortisman ve itfaya tabi tutulmuştur.

Kıdem tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

**NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ortaklardan alacaklar	962.000	39.949
	<b>962.000</b>	<b>39.949</b>

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ortaklara borçlar	177.260	152.691
	<b>177.260</b>	<b>152.691</b>

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2019 ve 2018 dönemlerinde ilişkili taraflarıyla gerçekleştirdiği alış/satış işlemi bulunmamaktadır.

Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler: 1 Ocak - 31 Aralık 2019 tarihi arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 87.455 TL tutarındadır (31 Aralık 2018: Yoktur).

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	--	55
Bankalar		
- Vadesiz mevduat (TL)	1.654	2.232
	<b>1.654</b>	<b>2.287</b>

**NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	64.671	12.675
	<b>64.671</b>	<b>12.675</b>

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar	328.073	96.044
	<b>328.073</b>	<b>96.044</b>

**NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 3)	962.000	39.949
	<b>962.000</b>	<b>39.949</b>

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları 1.392 TL tutarında olup verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Not 3)	177.260	152.691
Ödenecek vergi ve fonlar	28.832	21.275
Diğer borçlar	22.884	2.375
	<b>228.976</b>	<b>176.341</b>

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait giderler	8.738	29.380
	<b>8.738</b>	<b>29.380</b>

**NOT 8 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer varlıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	41.178	14.268
Personele verilen avanslar	--	2.798
	<b>41.178</b>	<b>17.066</b>

Şirket'in 31 Aralık 2019 itibarıyla diğer yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Yoktur).

**NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllar içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
<b>Maliyet</b>				
Arazi ve arsalar	27.045	--	(27.045)	--
Binalar	305.000	--	--	305.000
Taşıt araçları	293.202	--	(39.820)	253.382
Döşeme ve demirbaşlar	136.702	10.047	--	146.749
Özel maliyetler	2.510	--	--	2.510
	<b>764.459</b>	<b>10.047</b>	<b>(66.865)</b>	<b>707.641</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Binalar	31.907	7.508	--	39.415
Taşıt araçları	128.464	40.650	(25.219)	143.895
Döşeme ve demirbaşlar	100.258	16.760	--	117.018
Özel maliyetler	2.510	--	--	2.510
	<b>263.139</b>	<b>64.918</b>	<b>(25.219)</b>	<b>302.838</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>501.320</b>			<b>404.803</b>

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)**

Önceki Dönem	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2018
<b>Maliyet</b>				
Arazi ve arsalar	27.045	--	--	27.045
Binalar	305.000	--	--	305.000
Taşıt araçları	261.479	70.103	(38.380)	293.202
Döşeme ve demirbaşlar	122.740	13.962	--	136.702
Özel maliyetler	2.510	--	--	2.510
	<b>718.774</b>	<b>84.065</b>	<b>(38.380)</b>	<b>764.459</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Binalar	24.400	7.507	--	31.907
Taşıt araçları	100.453	50.399	(22.388)	128.464
Döşeme ve demirbaşlar	83.026	17.232	--	100.258
Özel maliyetler	2.510	--	--	2.510
	<b>210.389</b>	<b>75.138</b>	<b>(22.388)</b>	<b>263.139</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>508.385</b>			<b>501.320</b>

Amortisman giderinin 60.062 TL'si hizmet üretim maliyetinde 4.856 TL'si genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

**NOT 10 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllar içinde maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

31 Aralık 2019	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
<b>Maliyet</b>				
Haklar	4.952	--	--	4.952
	<b>4.952</b>			<b>4.952</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	4.952	--	--	4.952
	<b>4.952</b>			<b>4.952</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	--			--
31 Aralık 2018	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2018
<b>Maliyet</b>				
Haklar	4.952	--	--	4.952
	<b>4.952</b>			<b>4.952</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	4.952	--	--	4.952
	<b>4.952</b>			<b>4.952</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	--			--



**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 11 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personele borçlar	50.706	45.053
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	24.219	39.873
	<b>74.925</b>	<b>84.926</b>

**NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR****12.1 Kısa vadeli borç karşılıkları**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları yoktur (31 Aralık 2018: Yoktur).

**12.2 Dava ve ihtilaflar**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine veya lehine açılmış ve devam eden dava yoktur (31 Aralık 2018: Yoktur).

**12.3 Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla şirketin verilen/alınan TRİ'si bulunmamaktadır (31 Aralık 2018:Yoktur).

**NOT 13 – FİNANSAL BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal borç tutarı 31.214 TL olup TL kredilerden oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 47.774 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla uzun vadeli finansal borç tutarı 35.666 TL olup TL kredilerden oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 55.780 TL).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kredilerin ortalama faiz oranı %27,4'tür. Borçlanmaların vade yapısı Not 24'te yer almaktadır.

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN UZUN VADELİ KARŞILIKLAR**

**Kıdem Tazminatı Karşılığı**

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

Dönemi sonu itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülükleri tahmin edilir ve bu tahmin nedeniyle cari dönemde ortaya çıkan kıdem tazminatı yükümlülük artışları hesaplanarak giderleştirilir. Kıdem tazminatı yükümlülükleri; iş gücü devir hızı ve önceki yıllara ilişkin kıdem tazminatı gerçekleşmeleri gibi etkenler de dikkate alınarak geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri üzerinden hesaplanır. 31 Aralık 2019 itibarıyla kıdem tazminat tavanı 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tutarı 6.730,15 TL’dir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %8,70 enflasyon oranı ve %12,53 iskonto oranı varsayımına göre, %3,52 (31 Aralık 2018: %3,40) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılımlar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>Dönem başı</b>	<b>140.696</b>	<b>84.965</b>
Ödemeler	--	(45.411)
Faiz maliyeti	4.716	2.888
Cari hizmet maliyeti	27.366	28.868
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	(45.715)	69.386
<b>Dönem sonu itibarıyla karşılık</b>	<b>127.063</b>	<b>140.696</b>

**NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR**

Şirket’in sermayesi 280.000 TL olup, her biri 1 TL itibari kıymette 280.000 paya bölünmüştür. 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Miray Tuğçe Çerçi	%32	91.000	%32	91.000
Sebati Altun	%33	86.800	%33	86.800
Zuhal Çerçi	%18	53.200	%18	53.200
Oğuzhan Çerçi	%17	49.000	%17	49.000
	<b>%100</b>	<b>280.000</b>	<b>%100</b>	<b>280.000</b>

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**

**Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu**

TMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişiklikle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların gelir tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

**NOT 16 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla satış gelirleri ve satışların maliyetleri ile ilgili detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Yurtiçi satışlar	2.939.951	2.809.183
Brüt satışlar	2.939.951	2.809.183
Satış iskontoları (-)	--	(1.384)
<b>Net Satışlar</b>	<b>2.939.951</b>	<b>2.807.799</b>
	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
<b>Satılan hizmet maliyeti</b>		
Personel giderleri	869.115	1.431.811
Ekspertiz danışmanlık giderleri	716.753	266.757
Harç giderleri	287.277	99.613
Taşıtlar giderleri	84.977	108.856
Amortisman gideri	60.062	68.576
Ofis giderleri	8.839	28.425
Diğer giderler	4.856	331.472
	<b>2.031.879</b>	<b>2.335.510</b>

**NOT 17 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderlerine ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Personel giderleri	959.417	1.710.932
Danışmanlık giderleri	716.753	266.757
Harç giderleri	287.277	99.613
Tanıtım ve pazarlama gideri	120.000	--
Taşıtlar giderleri	92.547	161.311
Amortisman giderleri	64.918	75.138
Sigorta giderleri	25.253	54.068
Ofis giderleri	35.795	54.628
Diğer giderler	86.327	406.315
	<b>2.388.287</b>	<b>2.828.762</b>

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 18 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla pazarlama giderlerine ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2019	1 Ocak-31 Aralık 2018
<b>Pazarlama giderleri</b>		
Tanıtım ve pazarlama gideri	120.000	--
	<b>120.000</b>	<b>--</b>

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerine ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	90.302	279.121
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	45.624	49.001
Ofis giderleri	26.956	26.203
Sigorta giderleri	25.253	54.068
Amortisman giderleri	4.856	6.562
Taşıt giderleri	7.570	52.455
Diğer giderler	35.847	25.842
	<b>236.408</b>	<b>493.252</b>

**NOT 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Banka promosyon gelirleri	6.780	--
Sigorta hasar gelirleri	--	575
Diğer gelirler	24	4.446
	<b>6.804</b>	<b>5.021</b>

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Matrah artırımından doğan giderler	--	611.828
Diğer	19.143	28.994
	<b>19.143</b>	<b>640.822</b>

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 20 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
<b>Finansman giderleri</b>		
Faiz gideri	13.730	11.988
Teminat mektubu giderleri	3.399	4.397
Diğer	2.509	--
	<b>19.638</b>	<b>16.385</b>

**NOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLERİ**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Sabit kıymet satış karları	76.573	47.725
Adat gelirleri	31.506	--
	<b>108.079</b>	<b>47.725</b>

**NOT 22 – GELİR VERGİLERİ**

**Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar**

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları bulunmamaktadır (31 Aralık 2018 : 31.668).

**Kurumlar Vergisi**

Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2019 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı %22'dir (2018: %22). "5 Aralık 2018 tarihinde yayımlanan 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ("7061 Sayılı Kanunu") ile kurumlar vergisi oranı, 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %22 olarak belirlenmiştir."

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2019 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22'dir. (2018: %22). "7061 Sayılı Kanun ile ilgili oran, 14 Mayıs 2018 tarihinden itibaren, 2018, 2019 ve 2020 yılları için %22 olarak belirlenmiştir." Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 22 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)**

**Kurumlar Vergisi (Devamı)**

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25’inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı %15 olarak uygulanmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla gelir tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Cari kurumlar vergisi	(148.535)	--
Ertelenmiş vergi (geliri) / gideri	921	41.073
	<b>(147.614)</b>	<b>41.073</b>

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>Cari vergi yükümlülüğü</b>		
Kurumlar vergisi karşılığı	148.535	--
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(49.138)	--
<b>Ödenecek kurumlar vergisi</b>	<b>99.397</b>	<b>--</b>

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla vergi gelir / giderinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Vergi öncesi muhasebe karı / (zararı)	<b>627.766</b>	<b>(625.424)</b>
Yerel vergi oranı % 22 üzerinden hesaplanan vergi	(125.553)	137.593
Mahsup edilen geçmiş yıl zararlarının etkisi	(3.418)	141.313
Diğer vergi etkisi	(18.643)	44.793
	<b>147.614</b>	<b>(41.073)</b>

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 22 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)**

**Ertelenmiş vergiler**

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında varlıkların gelire dönüştüğü veya borçların ödendiği dönemlerde uygulanması beklenen (2018,2019 ve 2020 yılları için %22, diğer dönemler için %20) vergi oranları dikkate alınmıştır (31 Aralık 2018: %22).

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlık /(Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	7.892	4.804	1.578	961
Kıdem tazminatı karşılığı	127.063	140.696	25.413	28.139
Kredi faiz tahakkuk	572	31.137	114	6.227
<b>Ertelenmiş vergi varlıkları</b>			<b>27.105</b>	<b>35.327</b>
<b>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</b>			<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Ertelenen vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net</b>			<b>27.105</b>	<b>35.327</b>

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları hareketleri aşağıdaki gibidir;

<b>Ertelenmiş vergi varlıkları</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	35.327	(19.623)
Özkaynağa yansıtılan	(9.143)	13.878
Ertelenmiş vergi geliri	921	41.073
<b>31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>27.105</b>	<b>35.327</b>

**NOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP**

Hisse başına zarar, hissedarlara ait net zararın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla hisse başına karı/zararı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2019</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2018</b>
Net dönem karı/zararı	480.152	(584.351)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	280.000	280.000
<b>Hisse başına (kayıp) / kazanç</b>	<b>1,715</b>	<b>(2,087)</b>

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Finansal Risk Yönetimi**

Şirket'in yönetimi, finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren faaliyet raporları vasıtasıyla izlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, faiz oranı riski ve menkul kıymet piyasası riski içerir), kredi riski, likidite riskini kapsar.

Şirket'in finansman ihtiyacının en önemli belirleyicisi olan net işletme sermayesi ihtiyacı Şirket'in özkaynakları ve gerekli olması durumunda kısa vadeli banka kredileri ile karşılanmaktadır. Bu itibarla ticari alacakların dağılımı, ödeme koşulları ve kredi kalitesi sürekli olarak izlenmektedir.

Şirket'in finansal risk yönetim politikalarında önceki döneme göre değişiklik olmamıştır.

**Kredi Riski**

Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2019	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	64.671	963.392	1.654	8.738
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	64.671	963.392	1.654	8.738
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--

(\*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.



**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

**Finansal Risk Yönetimi (Devamı)**

**Kredi Riski (Devamı)**

31 Aralık 2018	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	12.275	41.341	2.232	29.380
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	12.275	41.341	2.232	29.380
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--

**Likidite Riski**

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in likidite risk tablosu aşağıdaki gibidir;

**31 Aralık 2019**

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	6 aydan kısa	6 - 12 ay arası	1-5 yıl arası
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>					
Banka kredileri	66.880	66.880	16.305	14.909	35.666
Ticari borçlar	328.073	328.073	328.073	--	--
Diğer borçlar	228.976	228.976	228.976	--	--

**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

**Likidite Riski (Devamı)**

31 Aralık 2018

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	6 aydan kısa	6 - 12 ay arası	1-5 yıl arası
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>					
Banka kredileri	103.554	103.554	47.774	--	55.780
Ticari borçlar	96.044	96.044	96.044	--	--
Diğer borçlar	176.341	176.341	176.341	--	--

**Piyasa Riski**

Piyasa riski faiz oranlarında ve kurlarda meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

**Kur Riski**

Şirket'in döviz cinsinden finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Yoktur).

**Faiz Oranı Riski**

Şirket'in kullandığı banka kredileri sabit faizli olduğundan dolayı Şirket faiz oranında meydana gelen değişikliklerden etkilenmemektedir.

**Sermaye Riski Yönetimi**

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam borçlar	925.314	601.561
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4)	(1.654)	(2.287)
<b>Net borç</b>	<b>923.660</b>	<b>599.274</b>
Toplam özkaynaklar	586.227	69.503
Toplam sermaye	1.509.887	668.777
<b>Borç/sermaye oranı</b>	<b>0,61</b>	<b>0,90</b>

**NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

Rayıç bedel, bir finansal enstrümanın 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 belirlenir.

Rayıç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayıç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayıç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

**Finansal varlıklar**

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayıç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

**Finansal yükümlülükler**

Ticari borçların ve diğer borçlar taşınan değerinin rayıç değeri olduğu düşünülmektedir. Krediler, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir.

**NOT 26 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Çin Halk Cumhuriyeti'nin Wuhan kentinde 2019 yılının Aralık ayında ortaya çıkan Koronavirüs (Covid-19) salgını tüm dünyaya yayılmış ve 11 Mart 2020 tarihinde Dünya Sağlık Örgütü tarafından Pandemi ilan edilmiştir. Ülkemizde ve tüm dünyada Koronavirüs (Covid-19) salgınına ilişkin alınan önlemler kapsamında üretim, ticaret ve ulaşım gibi birçok alanda kısıtlayıcı tedbirler getirilmiştir. Getirilen bu tedbirlerin ve yavaşlayan ekonomik aktivitelerin etkisiyle, şirketlerin gelirlerinin düşmesi ve nakit akışlarının olumsuz etkilemesi muhtemeldir.

Şirket 2020 Nisan ayından itibaren kısa çalışma ödeneğinden yararlanmaya başlamıştır. Şirket Yönetimi, gelecek bir yıl içerisinde salgının, Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir etkisi olmasını beklememektedir.

**NOT 27 - DİĞER HUSUSLAR**

Yoktur.