

**MAKRO GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018
TARİHİNDE SONA EREN
YILA AİT FİNANSAL
TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ
RAPORU**

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Not	<i>Denetimden Geçmiş</i> 31.12.2018	<i>Denetimden Geçmiş</i> 31.12.2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.422.702	1.973.132
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	153.056	178.319
Ticari Alacaklar	6	243.089	287.544
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	243.089	287.544
Diğer Alacaklar	5,7	983.745	1.339.826
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	5,7	963.353	1.321.092
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	20.392	18.734
Peşin Ödenmiş Giderler	8	25.603	66.154
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	--	88.310
Diğer Dönen Varlıklar	14	17.209	12.979
Duran Varlıklar		190.895	170.949
Maddi Duran Varlıklar	10	98.705	88.646
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	4.269	4.879
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	87.921	77.424
TOPLAM VARLIKLAR		1.613.597	2.144.081

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Not	Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Denetimden Geçmiş 31.12.2017
KAYNAKLAR		31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.361.340	1.137.720
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	156.734	13.707
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	101.918	118.828
Ticari Borçlar	6	712.383	632.511
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	712.383	632.511
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	119.110	64.304
Diğer Borçlar	5,7	118.047	39.829
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	5	--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	118.047	39.829
Ertelenmiş Gelirler	8	43.227	30.267
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		21.898	--
Kısa Vadeli Karşılıklar	12	75.500	225.204
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	75.500	69.204
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	-	156.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	12.523	13.070
Uzun Vadeli Yükümlülükler		425.497	523.584
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	99.680	201.598
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	317.444	305.681
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	13	317.444	305.681
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	--	10.889
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	8.373	5.416
ÖZKAYNAKLAR		(173.240)	482.777
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		(173.240)	482.777
Ödenmiş Sermaye	15	1.000.000	1.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	15	(8.688)	(52.328)
- <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	15	(8.688)	(52.328)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	12.688	12.688
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	15	(1.800.644)	(469.705)
Dönem Net Karı/Zararı	24	623.404	(7.878)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.613.597	2.144.081

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2018 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 01.01.- 31.12.2018	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2017
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	10.250.616	9.435.339
Satışların Maliyeti (-)	16	(8.142.418)	(7.637.602)
BRÜT KAR/ZARAR		2.108.198	1.797.737
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(1.376.960)	(1.420.958)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	166.438	152.514
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(208.365)	(564.333)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		689.311	(35.040)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	190.709	116.256
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	--	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		880.020	81.216
Finansman Gelirleri	21	--	--
Finansman Giderleri (-)	21	(66.166)	(32.504)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		813.854	48.712
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(190.450)	(56.590)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	23	(210.299)	(19.314)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	23	19.849	(37.276)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		623.404	(7.878)
DÖNEM KARI/(ZARARI)	24	623.404	(7.878)
Dönem Kar/(Zararı)'nın Dağılımı	24	623.404	(7.878)
Ana Ortaklık Payları	24	623.404	(7.878)
Pay Başına Kazanç		62,34	(0,79)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	24	62.34	(0,79)
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		43.640	(25.146)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	13	55.949	(31.432)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(12.309)	6.286
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	22	(12.309)	6.286
DİĞER KAPSAMLI GELİR		43.640	(25.146)
TOPLAM KAPSAMLI KAR/(ZARAR)		667.044	(33.024)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		667.044	(33.024)
Ana Ortaklık Payları		667.044	(33.024)

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Not	Ödenmiş Sermaye	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
			Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/kayıpları,		Geçmiş yıllar Kar / (Zararları)	Net dönem karı / (zararı)	
01 Ocak 2017 bakiyesi	15	1.000.000	(27.182)	12.688	(605.833)	172.745	552.418
Diğer düzeltmeler		--	--	--	(36.617)	--	(36.617)
Düzeltilmeler sonrası bakiye		1.000.000	(27.182)	12.688	(642.450)	172.745	515.801
Transferler		--	--	--	172.745	(172.745)	--
Toplam kapsamlı gider		--	(25.146)	-	-	(7.878)	(33.024)
31 Aralık 2017 bakiyesi	15	1.000.000	(52.328)	12.688	(469.705)	(7.878)	482.777
01 Ocak 2018 bakiyesi	15	1.000.000	(52.328)	12.688	(469.705)	(7.878)	482.777
Diğer düzeltmeler (Not 15-b)		--	--	--	(1.323.061)	--	(1.323.061)
Düzeltilmeler sonrası bakiye		1.000.000	(52.328)	12.688	(1.7920.766)	(7.878)	(840.824)
Transferler		--	--	--	(7.878)	7.878	--
Toplam kapsamlı gider		--	(43.640)	-	-	623.404	667.044
31 Aralık 2018 bakiyesi	15	1.000.000	(8.688)	12.688	(1.800.644)	623.404	(173.241)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİŞ AKIŞ TABLOSU

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

		<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
	Not	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(2.901)	(331.553)
Dönem Karı/Zararı		623.404	(7.878)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		304.247	101.809
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10,11,18	37.157	35.995
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		89.565	15.021
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20	(12.925)	(5.797)
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	23	190.450	56.590
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Zararı	20	--	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		514.498	(281.243)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	37.760	(119.903)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	356.081	(418.743)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	99.492	158.539
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	78.218	(26.547)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(57.053)	125.411
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.442.149)	(187.312)
Vergi Ödemeleri/İadeleri	23	(121.989)	(144.241)
Sermayedeki Diğer Düzeltmelerin etkisi		(1.323.061)	
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(46.561)	(58.681)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10,11	(47.621)	(58.681)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10,11	1.060	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		24.199	155.103
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/Nakit Çıkışları	4	24.199	155.103
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(25.263)	(235.131)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		(25.263)	(235.131)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	178.319	413.450
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	3	153.056	178.319

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (“Şirket”) 27.07.2007 tarihinde kurulmuş olup Şirket’in ana faaliyet konusu; yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, arsa arazi konut işyerleri, resmi daireler, bankalar sağlık ve eğitim kurumları sanayi tesisleri, sosyal ve turistik tesisler, tatil köyleri villa, yalı otel ve moteller ve benzerleri üzerinde değerlendirme hizmeti analiz ve fizibilite çalışmalar sunmak, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda değerlendirme raporları hazırlamaktır.

Şirket’in kayıtlı adresi Balmumcu Mahallesi Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 Kat:7 Daire:18 Beşiktaş/İstanbul’dur.

Şirket’in Gaziantep, Ankara, Trabzon, Bursa, Diyarbakır, Antalya ve İzmir’de olmak üzere 7 adet şubesi bulunmaktadır.

Şirketin 31.12.2018 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 37 kişi (31.12.2017: 34 kişi)’dir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları 27.03.2019 tarihli 2018/3 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul’un yasal mevzuata göre düzenlenmiş bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır.TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket muhasebe kayıtlarını Türkiye’de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı’na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır. Finansal tablolar yasal kayıtlara dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’na göre Şirket’in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları SPK’nın 7 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”suna uygun olarak hazırlanmıştır.

Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket’in ve bağlı ortaklıklarının fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası (“TL”) olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2017 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.

TMS 7 “Nakit akış tabloları”ndaki değişiklikler;

1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK’nın ‘açıklama insiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.

TMS 12 “Gelir vergileri”deki değişiklikler;

1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.

2014–2016 dönemi yıllık iyileştirmeler;

TFRS 12 “Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar”, standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Bu değişiklik, özet finansal bilgiler haricinde TFRS 12’nin açıklama gerekliliklerinin satılmaya hazır olarak sınıflandırılan işletmelerdeki paylara uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur.

TFRS 2 “Hisse bazlı ödemeler”deki değişiklikler;

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

TFRS 9, “Finansal araçlar”;

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

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları(Devamı)

TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”;

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.

TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”daki değişiklikler;

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.

TFRS 16 “Kiralama işlemleri”;

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir ‘varlık kullanım hakkı’nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları(Devamı)

TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”ndeki değişiklikler;

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır.

Buna göre:

- Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
- Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler;

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.

• 2014–2016 dönemi yıllık iyileştirmeler;

- TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19, ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
- TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”, 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik.

TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”,

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

TFRS 17 “Sigorta Sözleşmeleri”,

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları(Devamı)

TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kayıp doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali tablolardaki sayısal veriler önceki dönemle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Finansal durum tablolarının kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem mali tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır. Buna göre önceki dönem tablolarına aşağıdaki değişiklikler yapılmıştır.

2.4 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır (Not 3).

Ticari alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti 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. Karşılık, müşteriden alınan teminatlar göz önüne alınarak, Şirket yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın doğası gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır. Ayrılan karşılık değer düşüklüğü olarak kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde gelir tablosuna yansıtılır.

Ticari borçlar

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer sözkonusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve 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.

Arazi, arsa ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, 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;

	Yıllar
Taşıt araçları	5
Döşeme ve demirbaşlar	3-10
Özel maliyetler	5

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

Maddi varlıklarda değer düşüklüğü oluştuğuna işaret eden koşulların mevcut olması halinde olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla inceleme yapılır ve bu inceleme sonunda maddi varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir. Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına dahil edilirler.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına dahil edilirler.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre finansal tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Amortisman, bütün maddi olmayan duran varlıklar için doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında hesaplanmıştır.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir;

	Yıllar
Haklar	3-15

Finansal araçlar:

Finansal varlıklar

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar (a) vadesine kadar elde tutulacak veya (b) alım satım amaçlı finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar/zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özkaynak araçlarına yönelik yatırımlardan kaynaklanan ve gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüş karşılıkları, sonraki dönemlerde gelir tablosundan iptal edilemez. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı gelir tablosunda iptal edilebilir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar: (Devamı)

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir. Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Banka kredileri

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İşlem 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 gelir tablosuna kaydedilir.

Hasılat

Gelirler tahakkuk esasına göre mal ve hizmetlerin teslim edildiği tarihte fatura değerleri üzerinden kayıtlara alınmaktadır. Brüt satışlardan satış indirimlerinin ve iadelerinin düşülmesiyle elde edilen net satışlar finansal tablolara yansıtılmıştır.

Daha önce kayıtlara alınan hasılatla ilgili alacakların tahsilinin şüpheli hale gelmesi durumunda ise, ilgili tutar hasılatın düzeltilmesi suretiyle değil, gider yazılmak suretiyle finansal tablolara alınır.

Dövizli işlemler

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan, yabancı para cinsinden olan parasal varlıklar ve yükümlülükler ise yıl sonu Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kurundan TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler ilgili yılın gelir tablosunda finansal gelir ve gider hesap kalemine dahil edilmiştir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hisse başına kazanç / (kayıp)

İlişikteki gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar/zarar, net karın/zararın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi suretiyle hesaplanmıştır. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak (“Bedelsiz Hisseler”) sermayelerini artırabilir. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Şirket, bilanço 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 finansal tablolarına yansıtılır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.

İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ve iş ortaklıkları ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. İlişkili taraf işlemleri, bakiyeleri v.b. bilgiler Not 5’de yer almaktadır.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gelir vergisi gideri, kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Kurumlar vergisi

Kurumlar vergisi, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket’in kurumlar vergisi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devam)

Ertelenen vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalasmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Şirket’in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

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

Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket’in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

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

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır

Nakit akım tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit, banka mevduatı ve likit fonları içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde yada tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir (Not 9).

Muhasebeleştirme sırasında ölçme

Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dahil edilir.

Muhasebeleştirme sonrasında ölçme

Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebeleştirme sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemi ile ölçülür. Seçilen yöntem tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanır.

2.7 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.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2018	31.12.2017
Kasa	5.950	3.286
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	147.106	64.979
Likit fonlar		110.054
Toplam	153.056	178.319

31.12.2018 tarihi itibarıyla bankalarda blokeli mevduat bulunmamaktadır (31.12.2017: Yoktur).

Nakit ve nakit benzerleri’nin 125.432 TL si USD cinsinden mevduattır. (31.12.2017: Yoktur).

NOT 4 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2018	31.12.2017
Kısa vadeli borçlanmalar	155.466	13.707
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	101.918	117.802
Faiz tahakkuku	1.268	1.026
Toplam	258.652	132.535

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla banka kredileri TL kredilerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla TL cinsinden banka kredilerinin ortalama etkin faiz oranı %17’dir (31 Aralık 2017: %16).

Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.12.2018	31.12.2017
Uzun vadeli borçlanmalar	99.680	201.598
Toplam	99.680	201.598

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, banka kredilerinin vadesi dağılımı aşağıdaki gibidir;

Kısa ve Uzun Vadeli Kredi Ödeme Planı	31.12.2018	31.12.2017
1 Yılda Kısa	258.652	132.535
1-2 Yıl	99.680	101.917
2-3 Yıl		99.681
Toplam	358.332	334.133

31.12.2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in kullandığı kredilere ilişkin vermiş olduğu teminat, rehin, ipoteklerin bilgisi dipnot 12’de açıklanmıştır.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflar ile olan alacak ve borçların ayrıntısı aşağıdaki gibidir;

İlişkili taraflardan diğer alacaklar	31.12.2018	31.12.2017
Ayşe Evcin	358.398	487.200
Serkan Kaya	161.450	266.977
Mehmet Ercan Canaslan	443.505	566.915
Toplam	963.353	1.321.092

b) İlişkili taraflara yapılan satışlar ile ilişkili taraflardan alınan faiz, kira ve benzerleri aşağıdaki gibidir;

31.12.2018 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan 169.329 TL tutarında adet geliri bulunmaktadır. (31.12.2017: 92.635 TL).

İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar için %19,50 faiz oranı üzerinden adetlandırma yapılmaktadır.

c) 31.12.2018 tarihi itibarıyla Şirket’in ilişkili taraflardan alışları yoktur (31.12.2017: Yoktur).

d) 1 Ocak – 31 Aralık 2018 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 332.876 TL (01.01.-31.12.2017: 604.759 TL)’dir.

e) İlişkili taraflardan alınan/verilen teminat, rehin, ipotek bilgisi dipnot 12’de açıklanmıştır.

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket’in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2018	31.12.2017
Alıcılar	249.784	292.377
Alacak reeskontu (-)	(6.695)	(4.833)
Şüpheli ticari alacaklar	223.227	214.887
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(223.227)	(214.887)
Toplam ticari alacaklar	243.089	287.544

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2018	31.12.2017
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	214.887	216.200
Karşılıktaki artış/(azalış), net	8.340	(1.313)
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı	223.227	214.887

Ticari alacakların ortalama vadesi 30 gündür (31.12.2017: 30 gün).

Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi Not 25’de açıklanmıştır.

Ticari alacaklar’ın yabancı para bakiyeleri bulunmamaktadır (31.12.2017: Yoktur).

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket’in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2018	31.12.2017
Satıcılar	732.003	643.141
Borç reeskontu (-)	(19.620)	(10.630)
Toplam ticari borçlar	712.383	632.511

Ticari borçların ortalama vadesi 30 gündür (31.12.2017: 30 gün). Ticari borçların’ın yabancı para bakiyeleri bulunmamaktadır (31.12.2017: Yoktur).

NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR/BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar	31.12.2018	31.12.2017
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 5)	963.353	1.321.092
Verilen depozito ve teminatlar	20.392	18.194
Diğer alacaklar	--	540
Toplam	983.745	1.339.826

Kısa vadeli diğer borçlar	31.12.2018	31.12.2017
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	118.047	39.829
Toplam	118.047	39.829

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket’in 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2018	31.12.2017
Peşin ödenen sigorta giderleri	25.603	62.777
Hizmet alım avansları		3.377
Toplam	25.603	66.154

Şirket’in 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Gelirler	31.12.2018	31.12.2017
Alınan sipariş avansları	43.227	30.267
Toplam	43.227	30.267

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket’in 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır.

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Cari Dönem	01.01.2017	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2018
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	268.304	42.725	(2.118)	308.911
Taşıt araçları	29.000	1.356	--	30.356
Özel maliyetler	9.338	1.700	--	11.038
	306.642	45.781	--	350.305
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	186.763	32.442	(1.102)	218.102
Taşıt araçları	29.000	113	--	29.113
Özel maliyetler	2.233	2.151	--	4.385
	217.996	34.706	-1.102	251.600
Net kayıtlı değer	88.646			98.705

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Cari Dönem	01.01.2017	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2017
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	215.026	53.278	--	268.304
Taşıt araçları	29.000	--	--	29.000
Özel maliyetler	8.135	1.203	--	9.338
	252.161	54.481	--	306.642
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	158.555	28.208	--	186.763
Taşıt araçları	25.617	3.383	--	29.000
Özel maliyetler	406	1.827	--	2.233
	184.578	33.418	--	217.996
Net kayıtlı değer	67.583			88.646

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Cari Dönem	01.01.2018	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2018
Maliyet				
Haklar	42.000	1.840	--	43.840
	42.000	1.840	--	43.840
Birikmiş itfa payı				
Haklar	37.121	2.450	--	39.121
	37.121	2.450	--	39.571
Net kayıtlı değer	4.879			4.269

Cari Dönem	01.01.2017	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2017
Maliyet				
Haklar	37.800	4200	--	42.000
	37.800	4200	--	42.000
Birikmiş itfa payı				
Haklar	34.544	2.577	--	37.121
	34.544	2.577	--	37.121
Net kayıtlı değer	3.256			4.879

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 12 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

12.1 Kısa vadeli borç karşılıkları

Kısa vadeli borç karşılıkları	31.12.2018	31.12.2017
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	75.500	69.204
Diğer karşılıklar (*)	--	156.000
Toplam	75.500	225.204

12.2 Dava ve İhtilaflar

Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in konu edildiği dava ve ihtilaflar hakkında açıklamalar aşağıdaki gibidir:

12.2.1 Şirket tarafından açılan davalar:

Şirket avukatından edinilen bilgiye göre, Şirket'in açmış olduğu toplam tutarı 407.314 TL tutarında hizmet bedeli alacağı ilişkin 1 adet davası bulunmaktadır.

12.2.2 Şirket aleyhine açılmış davalar:

Şirket avukatından edinilen bilgiye göre, Şirket aleyhine açılan toplam tutarı 7.515.000 TL olan 1 adet tazminat davası bulunmaktadır.

Şirket'in hazırlamış olduğu değerleme raporlarına istinaden Davacı tarafından talep edilen tazminat alacağından ibarettir. Dava ile ilgili ön inceleme duruşması yapılmış olup, dava delil toplama sürecindedir.

12.3. Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler

Şirketin verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir;

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31.12.2018	31.12.2017
A) Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	260.000	260.000
-Verilen Teminat Mektupları	260.000	260.000
B) Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C) Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D) Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	260.000	260.000

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 12 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Teminat mektupları-Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla toplam 260.000 TL tutarında ilgili kuruluşlara verilmiş teminat mektubu bulunmaktadır.(31 Aralık 2017: 260.000)

31.12.2018 tarihi itibarıyla, kullanılan banka kredileri için Şirket ortaklarından alınan 15.000 TL tutarında teminat senedi ve 2.695.000 TL tutarında kefalet bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ilgili teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

Teminat mektubunun verildiği yer	Para Brimi	Tutar
Halkbank	TL	200.000
Ziraat Bankası	TL	60.000
Toplam		260.000

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ilgili teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

Teminat mektubunun verildiği yer	Para Brimi	Tutar
Halkbank	TL	200.000
Ziraat Bankası	TL	60.000
Toplam		260.000

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket’in 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2018	31.12.2017
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	69.274	64.304
Toplam	69.274	64.304

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60’ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlarada yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Ödenecek tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 5.434,42 TL (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket’in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir;

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 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %8,20 enflasyon oranı ve %12 iskonto oranı varsayımına göre, % 3,51 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2016: %3,51) İsteğe bağlı işten ayrılımlar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2018	31.12.2017
Dönem başı	305.681	259.228
Ödemeler	(121.943)	(60.208)
Faiz maliyeti	10.729	8.450
Cari hizmet maliyeti	67.028	66.779
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	55.949	31.432
Dönem sonu itibarıyla karşılık	317.444	305.681

NOT 14 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR /DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer dönen varlıklar	31.12.2018	31.12.2017
İş avansları	2.438	4.929
Personel avansları	14.771	8.050
Toplam	17.209	12.979
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31.12.2018	31.12.2017
6736 Sayılı kanundan kapsamında matrah artırımından doğan yükümlülükler	12.523	13.070
Toplam	12.523	13.070
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	31.12.2018	31.12.2017
6736 Sayılı kanundan kapsamında matrah artırımından doğan yükümlülükler	--	10.889
Toplam	--	10.889

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket’in sermayesi her biri 100 TL nominal değerde toplam 10.000 adet paya ayrılmıştır (31.12.2017: 100 TL, 10.000 adet).

Hisse senetleri nama yazılıdır.

Şirket’in ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2018		31.12.2017	
Ortak Adı Soyadı	Ortaklık Payı (%)	Ortaklık Payı (TL)	Ortaklık Payı (%)	Ortaklık Payı (TL)
Ayşe Evcin	33,34%	333.400	33,34%	333.400
Mehmet Ercan				
Canarşlan	33,34%	333.400	33,34%	333.400
Serkan Kaya	33,32%	333.200	33,32%	333.200
Toplam	100,00%	1.000.000	100,00%	1.000.000

a)Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Şirketin kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekleri 12.688 TL’dir (31.12.2017: 12.688 TL).

b)Geçmiş yıl karları / (zararları)

Şirketin (1.800.644) TL tutarında geçmiş yıl zararı bulunmaktadır. Şirket, Ortaklar ve İş avansları hesaplarında bulunan toplam 1.323.061 TL bakiye ile ilgili 7143 Sayılı kanun hükümlerinden yararlanmıştır. 31.12.2018 tarihi itibarıyla sözkonusu bakiyeyi Geçmiş yıl zararları hesabında sınıflandırmıştır. (31.12.2017: 469.705 TL zarar).

Şirket yönetiminin bu konulara yönelik açıklamaları ve planları aşağıda açıklanmıştır:

c)Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç/ Kayıp Fonu

Şirket’in 31.12.2018 tarihi itibarıyla emeklilik planlarından aktüeryal kayıp fonu tutarı 8.688 TL’dir (31.12.2017: 52.328 TL).

TMS-19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardındaki değişikliklerle 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.

Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 16 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Satış gelirleri		
Yurtiçi satışlar	9.982.501	9.121.805
Yurtdışı satışlar		4.554
Diğer gelirler	268.115	308.980
Brüt satışlar	10.250.616	9.435.339
Satış iadeleri	--	--
Net satışlar	10.250.616	9.435.339
	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Satışların maliyeti		
Personel giderleri	3.428.105	3.303.036
Ekspertiz giderleri	3.637.744	3.523.795
Harç giderleri	939.457	782.724
Diğer giderler	137.112	28.047
Toplam	8.142.418	7.637.602

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 17 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket’in 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Genel yönetim giderleri	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Personel giderleri	226.030	205.482
Vergi, resim, harç ve noter giderleri	11.950	30.546
Kira giderleri	407.679	293.133
Danışmanlık gideri	208.842	273.196
Kıdem tazminatı karşılığı	67.712	75.229
Amortisman	37.157	35.995
Araç ve akaryakıt giderleri	93.651	55.207
Haberleşme ve kargo giderleri	52.708	38.895
Aidat giderleri	13.562	17.227
Sigorta giderleri	89.361	121.896
Temsil ağırlama giderleri	57.614	58.362
Seyahat ve ulaşım giderleri	40.412	56.008
Bakım onarım giderleri	26.984	33.361
İzin karşılığı gideri	6.296	3.636
Ofis giderleri	28.748	16.805
Diğer giderler	8.254	105.980
Toplam	1.376.960	1.420.958

NOT 18 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket’in 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

Amortisman ve itfa payı giderleri	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Genel yönetim giderleri	37.157	35.995
Toplam	37.157	35.995

Şirket’in 31.12.2017 ve 31.12.2016 tarihleri itibarıyla personel giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

Personel giderleri	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Satışların Maliyeti (Not:16)	3.428.105	3.303.036
Genel yönetim giderleri (Not:17)	226.030	284.347
Toplam	3.654.135	3.587.383

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 19 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Şirket’in 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
SGK sigorta prim indirimi	138.249	134.788
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	24.453	12.660
Kur farkı geliri	1.691	665
Diğer	2.045	4.401
Toplam	166.438	152.514

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	17.325	10.503
6736 -7143 Sayılı kanundan kapsamında matrah artırımından doğan borçlar	39.691	23.956
Ziraat bankası tazminat giderleri (*)	91.911	529.013
Şüpheli Ticari Alacak karşılığı	8.340	--
Kur Farkı Gideri	25.573	--
Diğer	25.525	861
Toplam	208.365	564.333

(*) Şirket’in 2017 yılında yaptığı değer tespiti raporunun hatalı olmasına istinaden Ziraat Bankası’nın Şirket’e zararını tazmin etmek amacıyla yansıttığı ceza tutarıdır.

NOT 20 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER

Şirket’in 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Menkul kıymet satış karları	21.263	23.621
Faiz gelirleri	169.446	92.635
Toplam	190.709	116.256

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 21 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket’in 31.12.2018 tarihleri itibariyle finansman geliri bulunmamaktadır(31.12.2017: Bulunmamaktadır).

Şirket’in 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Kredi faiz giderleri	54.528	24.678
Teminat mektubu komisyonları	1.890	1.668
Diğer	9.748	6.158
Toplam	66.166	32.504

NOT 22 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Aktüeryal kazanç/(kayıplar)	55.949	(31.432)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	(12.309)	6.286
Toplam	43.640	(25.146)

NOT 23 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

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.

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2018 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22’dir (2017: %20). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 23 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (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 kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı %15 olarak uygulanmaktadır.

Bilançoya yansıyan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2018	31.12.2017
Cari kurumlar vergisi	210.299	19.314
Peşin ödenen vergiler	(188.401)	(19.314)
Ödenecek kurumlar vergisi	21.898	--

Kapsamlı gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(gideri) aşağıdaki gibidir:

Vergi gelir/(gideri)	31.12.2018	31.12.2017
Cari kurumlar vergisi	(210.299)	(19.314)
Ertelenmiş vergi geliri/gideri	19.849	(37.276)
Toplam	(190.450)	(56.590)

Ertelenmiş Vergiler

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya aktif, varlıkların ve borçların Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanan ilişikteki mali tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya aktif, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki mali tablolara yansıtılmaktadırlar.

5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları İle Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında 2018, 2019 ve 2020 yılları için kurumlar vergisi oranı %20’den %22’ye çıkarılmıştır. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2017 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2018, 2019 ve 2020 yıllarında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %22 vergi oranı ile, geçici farkların 2021 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmıştır.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 23 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL (Devamı))

Ertelenmiş Vergiler (Devamı)

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla net ertelenmiş vergi aktifi ve yükümlülüklerini doğuran kalemler aşağıdaki gibidir:

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Kıdem tazminatı karşılığı	317.444	305.681	69.838	61.136
İzin karşılığı	75.500	69.204	16.610	15.225
Şüpheli alacak karşılığı	--	--	--	--
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	6.695	4.833	1.473	1.063
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(19.620)	(10.630)	(4.316)	(2.339)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(18.442)	(15.387)	(4.057)	(3.077)
Ertelenen vergi varlıkları	399.639	379.718	87.921	77.424
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(38.062)	(26.017)	(8.373)	(5.416)
Ertelenen Vergi Varlıkları, Net	361.577	353.701	79.548	72.008

Şirket’in gelir tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi gelir/ (giderleri) hareketi aşağıdaki gibidir;

Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlükleri):

	31.12.2018	31.12.2017
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	72.008	102.998
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	19.849	(37.276)
Aktüeryal kazanç/kayıp	(12.309)	6.286
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	79.548	72.008

Şirket’in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31.12.2018	31.12.2017
Peşin ödenen vergiler	--	88.310
Toplam	--	88.310

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Hisse başına esas kazanç/ (kayıp), hissedarlara ait net karın(zararın) adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Dönem karı	623.404	(7.878)
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi (*)	10.000	10.000
Hisse başına kar	62,34	(0,79)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi

Şirket’in mali işler bölümü, 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 ticari borçları ile ticari alacak ve stoklarının farkından oluşan ‘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 kalitesinin izlenmesi ve kontrolü açısından ‘risk yönetimi’ büyük önem arz ettiğinden müşteri riskleri sürekli olarak izlenmektedir.

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

Kredi Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır.

Şirket yönetimi bu riskleri, her bir müşteri için ayrı ayrı yaptığı ve dönem dönem gözden geçirdiği kredibilite çalışması ile minimize etmektedir. Şirket’in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski, müşteriler için belirlenen kredi limitleri ve gerektiğinde alınan teminat mektubu, ipotek, kefalet ve teminat çekleri ile yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Müşterilere, kredi geçmişleri ve güncel veri ve bilgiler kapsamındaki kredibilite dikkate alınarak limit tanımlanmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket’in politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kredi Riski (Devamı)

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

31 Aralık 2018

	Alacaklar		Bankalardaki	
	Ticari	Diğer	Mevduat	Diğer
	Alacaklar	Alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	243.089	983.745	147.106	5.950
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	243.089	983.745	147.106	5.950
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)	223.227	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(223.227)	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--

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

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

31 Aralık 2017

	Alacaklar		Bankalardaki	
	Ticari	Diğer	Mevduat	Diğer
	Alacaklar	Alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	287.544	1.339.826	64.979	110.054
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	287.544	1.339.826	64.979	110.054
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)	214.887	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(214.887)	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--

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

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

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 bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket’in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir,

31 Aralık 2018

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-2 yıl arası (III)	2-3 yıl arası (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.188.762	1.208.382	924.005	184.637	99.680	--
Banka Kredileri	358.332	358.332	73.955	184.637	99.680	--
Ticari Borçlar	712.383	732.003	732.003	--	--	--
Diğer Borçlar	118.047	118.047	118.047	--	--	--

31 Aralık 2017

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-2 yıl arası (III)	2-3 yıl arası (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.006.473	1.017.103	749.963	65.542	101.917	99.681
Banka Kredileri	334.133	334.133	66.993	65.542	101.917	99.681
Ticari Borçlar	632.511	643.141	643.141	--	--	--
Diğer Borçlar	39.829	39.829	39.829	--	--	--

Piyasa Riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin değerinde meydana gelecek ve Şirket’i olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

Kur Riski

Nakit ve nakit benzerleri’nin 125.432 TL si USD cinsinden mevduattır. (31.12.2017: Yoktur).

Faiz Oranı Riski

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

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Rayiç 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.

Rayiç 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 rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

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

NOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.