

**MAKRO GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019
TARİHİNDE SONA EREN
YILA AİT FİNANSAL
TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ
RAPORU**

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Denetimden	Denetimden
	Referansları	Geçmiş	Geçmiş
		31.12.2019	31.12.2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	881.930	153.056
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	593.658	243.089
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	1.716.000	963.353
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	19.492	20.392
Peşin Ödenmiş Giderler	9	20.276	25.603
Diğer Dönen Varlıklar	14	31.706	17.209
Toplam Dönen Varlıklar		3.263.062	1.422.702
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	10	184.937	98.705
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	17.981	4.269
Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.500	--
Ertelenmiş Vergi Varlığı	22	120.839	87.921
Toplam Duran Varlıklar		326.257	190.895
TOPLAM VARLIKLAR		3.589.319	1.613.597

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
	Referansları	31.12.2019	31.12.2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar	6	168.781	258.652
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	653.600	712.383
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	102.612	119.110
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	157.854	118.047
Ertelenmiş Gelirler	9	50.725	43.227
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	22	161.878	21.898
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	717.165	--
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	99.909	75.500
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	--	12.523
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.112.524	1.361.340
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar	6	--	99.680
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	435.784	317.444
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	10.422	8.373
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		446.206	425.497
Toplam Yükümlülükler		2.558.730	1.786.837
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.030.589	(173.240)
Ödenmiş Sermaye	15	1.000.000	1.000.000
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Aktüeryal Kazanç / Kayıplar	15	(13.391)	(8.688)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	12.688	12.688
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	15	(1.177.240)	(1.800.644)
Net Dönem Karı/Zararı	23	1.208.532	623.404
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.030.589	(173.240)
TOPLAM KAYNAKLAR		3.589.319	1.613.597

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
01.01.- 31.12.2019 VE 01.01.- 31.12.2018 DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KAR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2019	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2018
Hasılat	16	13.619.783	10.250.616
Satışların Maliyeti (-)	16	(9.682.048)	(8.142.418)
BRÜT KAR / ZARAR		3.937.735	2.108.198
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(1.823.587)	(1.376.960)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	209.692	166.438
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(970.688)	(208.365)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		1.353.152	689.311
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	270.659	190.709
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI		1.623.811	880.020
Finansal Giderler (-)	21	(57.616)	(66.166)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI		1.566.195	813.854
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri			
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	22	(387.205)	(210.299)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	22	29.542	19.849
DÖNEM KARI / ZARARI		1.208.532	623.404
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	13	(6.030)	55.949
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	22	1.327	(12.309)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(4.703)	43.640
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		1.203.829	667.044
Toplam Kapsamlı Gelir Dağılımı		1.203.829	667.044
Ana Ortaklık Payları		1.203.829	667.044

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Aktüeryal Kazanç/Kayıp	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Toplam
					Birikmiş Karlar	Net	
					Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
01.01.2018 tarihi itibarıyla bakiyeler		1.000.000	(52.328)	12.688	(469.705)	(7.878)	482.777
Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler		--	--	--	(1.323.061)	--	(1.323.061)
01.01.2018 tarihi itibarıyla bakiyeler - Yeniden düzenlenmiş		1.000.000	(52.328)	12.688	(1.792.766)	(7.878)	(840.284)
Transferler	15	--	--	--	(7.878)	7.878	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	15	--	43.640	--	--	623.404	667.044
- Net dönem kar / zararı	15	--	--	--	--	623.404	623.404
- Diğer kapsamlı gelir	13, 22	--	43.640	--	--	--	43.640
31.12.2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	15	1.000.000	(8.688)	12.688	(1.800.644)	623.404	(173.240)
Transferler	15	--	--	--	623.404	(623.404)	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	15	--	(4.703)	--	--	1.208.532	1.203.829
- Net dönem kar / zararı	22	--	--	--	--	1.208.532	1.208.532
- Diğer kapsamlı gelir	13, 22	--	(4.703)	--	--	--	(4.703)
31.12.2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	15	1.000.000	(13.391)	12.688	(1.177.243)	1.208.532	1.030.589

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2019	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2018
	Dipnot Referansları		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.132.007	(15.783)
Net Dönem Karı		1.566.195	813.854
Net Dönem Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		926.152	116.624
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10 - 11	54.488	37.156
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler		118.854	77.757
- Şüpheli Alacak Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler		7.077	8.340
- İzin Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler		24.409	6.296
- Diğer Karşılıklarla İle İlgili Düzeltmeler		717.165	--
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	4.769	(12.925)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp / Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	10 - 11	(610)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1.360.340)	(946.261)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	4 - 7	(357.646)	36.115
Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	8	(751.747)	356.081
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalış	9	2.827	40.551
Ticari Borçlardaki Artış/Azalış	4 - 7	(58.783)	79.872
Diğer Borçlardaki Artış/Azalış	8	39.807	78.218
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış	9	(4.769)	12.925
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		1.842	16.970
Ödenen Kıdem Tazminatları	13	(6.544)	(121.943)
Ödenen Vergiler	22	(225.327)	(121.989)
Sermayedeki Diğer Düzeltmelerin Etkisi		--	(1.323.061)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(158.591)	(33.679)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10 - 11	610	1.016
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10 - 11	(154.432)	(47.620)
Alınan Faiz	21	(4.769)	12.925
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(244.542)	24.199
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri, net	6	(189.551)	24.199
Ödenen Faiz	21	(54.991)	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		728.874	(25.263)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		153.056	178.319
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		881.930	153.056

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 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 31.12.2019 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 39 kişi (31.12.2018: 37 kişi)’dir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları 9 Mart 2020 tarihli 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 Uygulanan Muhasebe Standartları

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye’de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı’nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. Finansal tablolar Şirket’in yasal kayıtlarına dayandırılmış olup Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (“KGK”) tebliğlerine uygun hale getirilmesi için düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutulmuştur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca, bu Kanuna tabi gerçek ve tüzel kişilerden TMS’ye göre münferit ve finansal tablolarını düzenleyecek olanlar KGK tarafından “Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulama Kapsamının Belirlenmesine İlişkin Kurul Kararı” ile belirlenmiştir. Söz konusu Karar uyarınca; 660 sayılı KHK’da belirtilen kamu yararını ilgilendiren kuruluşların, 6102 sayılı Kanunun 397 nci maddesi çerçevesinde Bakanlar Kurulu kararıyla bağımsız denetime tabi olanların ve aynı Kanunun 1534 üncü maddesinin ikinci fıkrasında sayılan şirketlerin münferit ve finansal tablolarını hazırlarken TMS’yi uygulamaları gerekmektedir.

2.1.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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 yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na (TMS/TFRS) ve bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 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)

2.1.2. İşlevsel ve sunum para birimi

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

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

2.2 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’ in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine 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) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Yeni TMS/TFRS’nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- a) TMS/TFRS’nin başlığı,
- b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- e) varsa geçiş hükümlerinin ileriiki dönemlere olabilecek etkileri,
- f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. şirket için “TMS 33, Hisse Başına Kazanç” standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 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)

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

- g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın 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 TMS 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 muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
 - **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 hakkını 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. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre bir 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 2019 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 (DEVAMI)

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

- **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.
- **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
 - TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11 ‘Müşterek Anlaşmalar’, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12 ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23 ‘Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
 - **TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 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 (DEVAMI)

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

ii) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standart ve değişiklikler

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- **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.

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 2019 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 (DEVAMI)

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. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

Aşağıda yapılan açıklamalar dışında, bu dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, en son yıllık finansal tablolarda esas alınan muhasebe politikaları ile aynıdır.

Şirket’in 31.12.2019 tarihinde sona eren dönemde TFRS 16 Kiralamalar standardı kapsamında kullanım hakkı varlıkları ile kiralama yükümlülüğü bulunmamaktadır.

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, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları 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. Yabancı para cinsinden olan banka bakiyeleri dönem sonu kurundan değerlendirilmiştir.

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:

	<u>Faydalı Ömür</u>
Taşıtlar	2 - 5 yıl
Demirbaşlar	3 - 15 yıl
Özel maliyetler	5 - 20 yıl

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 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 (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar (Devamı)

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 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. İktisap edilmiş hakları, bilgisayar yazılımlarına ilişkin haklarını temsil etmektedir.

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 söz konusu 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.

Bir alacakta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda geri çevrilir. Diğer varlıklarda oluşan değer düşüklüğü kaybı, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde bir değişiklik olduğu takdirde geri çevrilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının finansal tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortisman tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır.

Borçlanma maliyetleri

Özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar

Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılması

TFRS 9, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesine ve ölçümüne ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Bu standart TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerini almıştır.

TMS 39’da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9’a taşınmaktadır. TFRS 9’un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli’nin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9’un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

TFRS 9, finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü için TMS 39’daki mevcut hükümleri büyükoranda korumaktadır. Ancak, vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık, kredi ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlıklar için önceki TMS 39 sınıflama kategorileri kaldırılmıştır.

TFRS 9’un uygulanmasının Şirket’in finansal borçları ve türev finansal araçları ile ilgili muhasebe politikaları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9’a göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; gerçeğe uygun değer (“GUD”) farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – borçlanma araçları; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. TFRS 9 kapsamındaki finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır. Standart kapsamında saklı türevlerin finansal varlıktan ayrılma zorunluluğu ortadan kaldırılmış olup bir hibrid sözleşmenin bir bütün olarak ne şekilde sınıflandırılacağı değerlendirilmelidir.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve,

Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 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 (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak araçlarına yapılan yatırımların ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu tercihin seçimi her bir yatırım bazında yapılabilir. Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

TFRS 9’un uygulanmasıyla birlikte, “Beklenen Kredi Zararı” (BKZ) modeli TMS 39’daki “Gerçekleşmiş Zarar” modelinin yerini almıştır. Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar, sözleşme varlıkları ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için geçerli olmakla birlikte, özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için uygulanmamaktadır. TFRS 9 uyarınca kredi zararları TMS 39’a göre daha erken muhasebeleştirilmektedir. İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari alacaklar, nakit ve nakit benzerleri ve özel sektör borçlanma araçlarından oluşmaktadır.

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

- 12 aylık BKZ’ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır ve,
- Ömür boyu BKZ’ler: finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığı belirlenmesinde ve BKZ’lerinin tahmin edilmesinde, Şirket, beklenen erken ödemelerin etkileri dahil beklenen kredi zararlarının tahminiyle ilgili olan ve aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiyi dikkate alır. Bu bilgiler, Şirket’in geçmiş kredi zararı tecrübelerini dayanan ve ileriye dönük bilgiler içeren nicel ve nitel bilgi ve analizleri içerir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal yükümlülükler

Finansal bir yükümlülük ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kaydaalınır ve her raporlama döneminde, raporla ma tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

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 aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 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 (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- (a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir
- (b) Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- (c) Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- (d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- (e) Şirket’in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Her bir edim yükümlülüğü için Şirket, sözleşme başlangıcında edim yükümlülüğünü zamanla yerine getirip getirmediğini ya da edim yükümlülüğünün zamanın belli bir anında yerine getirip getirmediğini belirler.

Şirket, müşterilerinden tamamlanan ediminin müşteri açısından değerine doğrudan karşılık gelen bir bedelin tahsiline hak kazanması durumunda, faturalama hakkına sahip olduğu tutar kadar hasılatı finansal tablolara almaktadır. Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi sebebiyle taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi olmayacağı için düzeltme yapmamaktadır.

Şirket’in müşterileri ile yapılan sözleşmelerinden doğan kontrat varlıkları ve söz konusu kontratlara ilişkin aktifleştirilecek kontrat maliyetleri bulunmamaktadır.

Dövizli işlemler

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan, yabancı para cinsinden olan parasal varlıklar ve yükümlülükler ise dönem 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 2019 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 (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hisse başına kazanç / (zarar)

İlişikteki kar veya zarar tablosunda belirtilen hisse başına kar, net karın 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 çıkmasını 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.

Sermaye ve temettüleri

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

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 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 (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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’in 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

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.

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 yasalaşmış 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 mali 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.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 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 (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devamı)

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 alınan, 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.

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 tarihini takip eden dönem/yılbaşı itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı 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 ve banka mevduatını içermektedir. Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 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 (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit akım tablosu (Devamı)

Ertelenmiş finansman gelir/gideri:

Ticari alacak ve borçların etkin faiz yöntemiyle itfa edilmiş maliyetinin hesaplanmasında alacak ve borçlara ilişkin mevcut verilere göre beklenen tahsil ve ödeme vadeleri dikkate alınmıştır. Vadeli alım ve satımlar dolayısıyla dönem içerisinde alış maliyetleri ile satış gelirlerinin içerisinde yer alan finansman gelir ve giderlerinin tutarı, alınan ticari alacak ve borçların ilgili döneme ait devir hızları kullanılarak etkin faiz yöntemine göre tahmini bazda hesaplanmış ve finansman gelir ve giderlerine sınıflandırılmıştır. Vadeli alım ve satımlardan kaynaklanan ve dönem içinde oluşan alış maliyetleri ile satış gelirlerinin içerdiği tahakkuk etmemiş finansman gelir ve gider tutarları ortalama ticari alacak ve borç devir hızlarını kullanmak suretiyle yaklaşık olarak tespit edilmektedir.

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.

Dava karşılıkları:

Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak karşılık ayrılmaktadır. Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket’in 31Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin satışlarının tamamı gayrimenkul değerlendirme hizmetinden oluşmaktadır.

TFRS 8’e göre; işletme, aşağıdaki sayısal alt sınırlarından herhangi birini karşılayan faaliyet bölümüne ilişkin bilgiyi ayrı raporlar;

(a) İşletme dışı müşterilere yapılan satışlar ve bölümler arası satışlar veya transferler de dahil olmak üzere, raporlanan hasılatının, işletme içi ve dışı tüm faaliyet bölümlerinin toplam hasılatının yüzde 10’unu veya daha fazlasını oluşturması.

(b) Raporlanan kârının veya zararının mutlak tutarının, (i) zarar bildirmemiş olan tüm faaliyet bölümlerinin birleştirilerek raporlanmış kârının ve (ii) zarar bildirmiş olan tüm faaliyet bölümlerinin birleştirilerek raporlanmış zararının, mutlak rakamlarla, yüzde 10’u veya daha fazlası olması.

(c) Varlıklarının, tüm faaliyet bölümlerinin toplam varlıklarının yüzde 10’u veya daha fazlası olması.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Bu kapsamda Şirket’in satışlarının %10’nundan fazlasını oluşturan müşterilere satış tutarı ve toplam satış içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Müşteri Ünvanı	31.12.2019	
	Satış Tutarı	Oran %
Türkiye’de faaliyet gösteren bir banka	8.570.937	% 64,48
Türkiye’de faaliyet gösteren bir banka	1.714.113	% 12,90

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Ayşe Evcin	--	681.738	--	358.398
Mehmet Ercan Canaslan	--	742.859	--	443.505
Serkan Kaya	--	291.403	--	161.450
Toplam	--	1.716.000	--	963.353

b) İlişkili taraflara borçlar

Yoktur (31.12.2018: Yoktur).

c) İlişkili taraflardan finansman geliri

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Ayşe Evcin	94.422	63.739
Mehmet Ercan Canaslan	109.784	79.402
Serkan Kaya	32.070	26.188
Toplam	236.276	169.329

31.12.2019 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan 236.276 TL tutarında adet geliri bulunmaktadır (31.12.2018: 169.329 TL).

d) İlişkili taraflara finansman gideri

Yoktur (01.01.-31.12.2018: Yoktur).

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (Devamı)

e) Üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve menfaatler

1 Ocak – 31 Aralık 2019 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 234.532 TL (01.01.-31.12.2018: 332.877 TL)’dir.

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

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2019	31.12.2018
Kasa	3.824	5.950
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	104.407	147.106
- Vadeli mevduat	250.000	--
Likit yatırım fonları	523.699	--
Toplam	881.930	153.056

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

Nakit ve nakit benzerleri’nin 32.582 TL’si USD cinsinden mevduattır. (31.12.2018: 125.433 TL).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bankalardaki vadeli mevduatlara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir: (31.12.2018: Yoktur)

Para Cinsi	Döviz Tutarı	31.12.2019 TL Tutarı	Faiz Oranı %
TL	250.000	250.000	%10,85
Toplam	250.000	250.000	

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla likit yatırım fonlarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir: (31.12.2018: Yoktur)

Fon Adedi	Fon Birim Fiyatı	31.12.2019 TL Tutarı
124.539	0,29	36.210
1.856.000	0,06	109.949
1.401	269	377.540
Toplam		523.699

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 6 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibariyle finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2019	31.12.2018
Kısa vadeli banka kredileri (kredi kartı borçları)	65.772	156.734
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	103.009	101.918
Toplam	168.781	258.652

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle banka kredileri TL kredilerden oluşmaktadır. Banka kredilerinin ortalama etkin faiz oranı %19,22’dir (31 Aralık 2018: %17).

Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.12.2019	31.12.2018
Uzun vadeli banka kredileri	--	99.680
Toplam	--	99.680

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle banka kredilerinin vadesi dağılımı aşağıdaki gibidir:

Kısa ve Uzun Vadeli Kredi Ödeme Planı	31.12.2019	31.12.2018
1 Yıldan Kısa	168.781	258.652
1-2 Yıl	--	99.680
Toplam	168.781	358.332

31.12.2019 tarihi itibariyle, Şirket’in kullandığı kredilere ilişkin vermiş olduğu teminat, rehin, ipoteklerin bilgisi dipnot 12’de açıklanmıştır.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket’in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
Ticari alacaklar	603.900	249.784
Şüpheli ticari alacaklar	230.304	223.227
Ara toplam	834.204	473.011
Şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(230.304)	(223.227)
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(10.242)	(6.695)
Toplam ticari alacaklar	593.658	243.089

31.12.2019 itibariyle kısa vadeli ticari alacaklar için hesaplanan ertelenmiş finansman geliri için kullanılan etkin ağırlıklı ortalama faiz oranı yıllık TL cinsinden %10,68 olup alacakların ortalama vadesi yaklaşık 30 gündür. (31.12.2018: %22,33 / 30 gün).

Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi Not 24’de açıklanmıştır.

Yabancı para cinsinden ticari alacak bulunmamaktadır (31.12.2018: Yoktur).

Şirket’in şüpheli ticari alacaklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Dönem başı bakiye	223.227	214.887
Dönem içindeki artış	7.077	8.340
Dönem sonu bakiye	230.304	223.227

Şirket’in ticari alacaklarının vade detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Vadesi geçmemiş	603.900	249.784
Vadesi geçmiş 365 günden fazla	230.304	223.227
Dönem sonu bakiye	834.204	473.011

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket’in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Ticari borçlar	659.073	732.003
Ara toplam	659.073	732.003
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(5.473)	(19.620)
Toplam ticari borçlar	653.600	712.383

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar için hesaplanan ertelenmiş finansman gideri için kullanılan etkin ağırlıklı ortalama faiz oranı yıllık TL cinsinden %10,68 olup borçların ağırlıklı ortalama vadesi yaklaşık 25 gündür (31.12.2018: %22,33 / 30 gün).

Ticari borçların yabancı para bakiyeleri bulunmamaktadır (31.12.2018: Yoktur).

NOT 8 – DİĞER ALACAKLAR / BORÇLAR

Şirket’in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
Verilen depozito ve teminatlar	19.492	20.392
Toplam ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	19.492	20.392
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 4)	1.716.000	963.353
Toplam	1.735.492	983.745

Şirket’in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Ödenecek vergi ve fonlar	157.854	118.047
Toplam	157.854	118.047

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket’in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler- Kısa Vadeli	31.12.2019	31.12.2018
Peşin ödenmiş giderler	20.195	25.603
Verilen sipariş avansları	81	--
Toplam	20.276	25.603

Şirket’in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler- Uzun Vadeli	31.12.2019	31.12.2018
Peşin ödenmiş giderler	2.500	--
Toplam	2.500	--

Şirket’in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Gelirler- Kısa Vadeli	31.12.2019	31.12.2018
Alınan sipariş avansları	41.721	43.227
Gelecek aylara ait gelirler	9.004	--
Toplam	50.725	43.227

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in 31.12.2019 tarihi itibarıyla maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2019
Taşıtlar	30.356	109.322	--	139.678
Demirbaşlar	308.911	28.684	(3.008)	334.587
Özel maliyetler	11.038	--	--	11.038
Maliyet değeri toplamı	350.305	138.006	(3.008)	485.303
<u>Birikmiş amortismanlar :</u>				
Taşıtlar	29.113	15.254	--	44.367
Demirbaşlar	218.103	34.311	(3.008)	249.406
Özel maliyetler	4.384	2.209	--	6.593
Birikmiş amortismanlar toplamı	251.600	51.774	(3.008)	300.366
Net defter değeri	98.705			184.937

Şirket’in 31.12.2018 tarihi itibarıyla maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2018
Taşıtlar	29.000	1.356	--	30.356
Demirbaşlar	268.304	42.725	(2.118)	308.911
Özel maliyetler	9.338	1.700	--	11.038
Maliyet değeri toplamı	306.642	45.781	(2.118)	350.305
<u>Birikmiş amortismanlar :</u>				
Taşıtlar	29.000	113	--	29.113
Demirbaşlar	186.763	32.442	(1.102)	218.103
Özel maliyetler	2.233	2.151	--	4.384
Birikmiş amortismanlar toplamı	217.996	34.706	(1.102)	251.600
Net defter değeri	88.646			98.705

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR, NET (DEVAMI)

Amortisman ve itfa giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Maddi duran varlık amortisman gideri	51.774	34.706
Maddi olmayan duran varlık amortisman gideri	2.714	2.450
Toplam	54.488	37.156

Amortisman giderlerinin giderleştirildiği gelir tablosu kalemleri bazında detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Genel yönetim giderleri (Dipnot 17)	54.488	37.156
Toplam	54.488	37.156

NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket’in 31.12.2019 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2019
Haklar	43.840	16.426	--	60.266
Maliyet değeri toplamı	43.840	16.426	--	60.266
<u>Birikmiş amortismanlar :</u>				
Haklar	39.571	2.714	--	42.285
Birikmiş amortismanlar toplamı	39.571	2.714	--	42.285
Net defter değeri	4.269			17.981

Şirket’in 31.12.2018 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2018
Haklar	42.000	1.840	--	43.840
Maliyet değeri toplamı	42.000	1.840	--	43.840
<u>Birikmiş amortismanlar :</u>				
Haklar	37.121	2.450	--	39.571
Birikmiş amortismanlar toplamı	37.121	2.450	--	39.571
Net defter değeri	4.879			4.269

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 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 Diğer kısa vadeli karşılıklar

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2019	31.12.2018
Tazminat gider karşılıkları	717.165	--
Toplam	717.165	--

12.2 Dava ve ihtilaflar

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 tarafından açılan toplam 407.314 TL tutarında hizmet bedeli alacağına 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	31.12.2019	31.12.2018
A) Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	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 2019 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 (DEVAMI)

12.3. Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla toplam 260.000 TL tutarında ilgili kuruluşlara verilmiş teminat mektubu bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 260.000 TL).

31.12.2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilgili teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen Teminatlar	31.12.2019	31.12.2018
Banka teminat mektupları	260.000	260.000
Toplam	260.000	260.000

31.12.2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, kullanılan banka kredileri için Şirket ortaklarından alınan teminat senedi ve kefalet detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket Ortaklarının Şirket Lehine Verdiği Teminatlar	31.12.2019	31.12.2018
Kefalet	2.695.000	2.695.000
Teminat Senedi	15.000	15.000
Toplam	2.710.000	2.710.000

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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 kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Ödenecek tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 6.379,86 TL (31 Aralık 2018: 5.434 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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 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 %8,90 enflasyon oranı ve %12,55 iskonto oranı varsayımına göre, % 3,35 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: %9,30 / %15,20 / %5,40).

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (DEVAMI)

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Personele borçlar	--	49.836
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	102.612	69.274
Toplam	102.612	119.110

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2019	31.12.2018
Kullanılmamış izin karşılığı	99.909	75.500
Toplam	99.909	75.500

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2019	31.12.2018
Kıdem tazminatı karşılıkları	435.784	317.444
Toplam	435.784	317.444

Şirket’in kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Dönem başı	317.444	305.681
Cari hizmet maliyeti	106.442	67.028
Faiz maliyeti	12.412	10.729
Dönem içerisinde ödenen (-)	(6.544)	(121.943)
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	6.030	55.949
Dönem sonu karşılık tutarı	435.784	317.444

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 14 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer dönen varlıklar	31.12.2019	31.12.2018
Gelir tahakkukları	892	--
Verilen iş avansları	8.243	2.438
Verilen personel avansları	22.571	14.771
Toplam	31.706	17.209

Şirket’in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31.12.2019	31.12.2018
6736 sayılı kanundan kapsamında matrah artırımından doğan yükümlülükler	--	12.523
Toplam	--	12.523

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket’in sermayesi her biri 100 TL nominal değerde toplam 10.000 adet paya ayrılmıştır (31.12.2018: 100 TL, 10.000 adet).

Şirket’in ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019		31.12.2018	
Hissedarlar	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
Ayşe Evcin	33,34	333.400	33,34	333.400
Mehmet Ercan Canarslan	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

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

a) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayenin %20’sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Şirketin 31.12.2019 yılı içinde kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Yasal yedekler	12.688	12.688
Toplam	12.688	12.688

b) Geçmiş yıl karları / (zararları)

	31.12.2019	31.12.2018
Geçmiş yıl kar / zararı	(1.177.240)	(1.800.644)
Toplam	(1.177.240)	(1.800.644)

c) Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç/ Kayıp Fonu

Şirket’in 31.12.2019 tarihi itibarıyla emeklilik planlarından aktüeryal kayıp fonu tutarı 13.391 TL’dir (31.12.2018: 8.688 TL kayıp).

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 2019 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.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Yurtiçi satışlar	13.640.936	9.982.501
Diğer satışlar	--	268.115
Brüt satışlar	13.640.936	10.250.616
Satış iadeleri (-)	(21.153)	--
Net Satışlar	13.619.783	10.250.616
Satışların maliyeti (-)	(9.682.048)	(8.142.418)
Brüt kar	3.937.735	2.108.198

Şirket gelirleri kamu ve özel bankalara verilen gayrimenkul değerleme ekspertiz işlerinden, Spk mevzuatı kapsamında yazılan raporlar, kentsel dönüşüm raporları ve özel nitelikli raporlardan oluşturmaktadır.

Satılan hizmet maliyeti	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Personel giderleri	3.489.204	3.428.105
Ekspertiz giderleri	4.779.501	3.637.744
Vergi ve harç giderleri	1.413.343	939.457
Diğer	--	137.112
Toplam	9.682.048	8.142.418

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 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 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Genel yönetim giderleri	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Personel giderleri	305.590	226.030
Vergi ve harç giderleri	16.333	11.950
Kira giderleri	435.544	407.679
Danışmanlık gideri	269.507	208.842
Kıdem tazminatı karşılığı	112.310	67.712
Amortisman ve itfa payı giderleri	54.488	37.156
Akaryakıt giderleri	94.809	93.651
Haberleşme giderleri	49.247	52.708
Aidat giderleri	33.542	13.562
Sigorta giderleri	48.939	89.361
Temsil Ağırılama giderleri	79.244	57.614
Seyahat giderleri	27.209	40.412
Bakım onarım giderleri	31.026	17.548
İzin karşılığı gideri	24.409	6.296
Ofis giderleri	33.733	28.748
Kırtasiye giderleri	30.165	--
Demirbaş giderleri	30.664	9.436
Diğer giderler	146.829	8.255
Toplam	1.823.587	1.376.960

NOT 18 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket’in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

Amortisman giderleri	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Genel yönetim giderleri (Dipnot 17)	54.488	37.156
Toplam	54.488	37.156

Şirket’in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla personel giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

Personel giderleri	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Satılan hizmet maliyeti (Dipnot 16)	3.489.204	3.428.105
Genel yönetim giderleri (Dipnot 17)	305.590	226.030
Toplam	3.794.794	3.654.135

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 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 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Kur farkı gelirleri	12.964	1.691
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	12.168	24.453
SGK sigorta prim indirimi	177.315	138.249
Demirbaş satış geliri	610	--
Diğer gelirler	6.635	2.045
Toplam	209.692	166.438

Esas faaliyetlerden diğer giderler	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Kur Farkı gideri	2.085	25.573
Şüpheli alacak karşılığı gideri	7.077	8.340
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	29.862	17.325
Banka tazminat gideri (*)	890.255	91.911
6736 -7143 Sayılı kanundan kapsamında matrah artırımından doğan borçlar	--	39.691
Diğer	41.409	25.525
Toplam	970.688	208.365

(*) Şirket’in 2017 yılında hazırlamış olduğu değer tespit raporunun hatalı olması nedeniyle Türkiye’de faaliyet gösteren bir banka tarafından aralarındaki hizmet sözleşmesine istinaden yansıtılan zarar tazmininden oluşmaktadır.

NOT 20 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Şirket’in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Faiz gelirleri	243.743	169.446
Menkul kıymet satış karları	26.916	21.263
Toplam	270.659	190.709

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 21 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket’in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Kredi faiz giderleri	54.991	54.528
Teminat mektubu komisyon gideri	2.625	1.890
Diğer	--	9.748
Toplam	57.616	66.166

NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 30’uncu günü akşamına kadar bağlı bulunan 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:

	31.12.2019	31.12.2018
Cari dönem yasal vergi karşılığı	387.205	210.299
Peşin ödenmiş kurumlar vergisi (-)	(225.327)	(188.401)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	161.878	21.898

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)

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

Vergi geliri / (gideri)	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı (-)	(387.205)	(210.299)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	29.542	19.849
Gelir tablosuna yansıtılan vergi gideri	(357.663)	(190.450)

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.

31.12.2019 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %22’dir (2018 :%22).

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla net ertelenmiş vergi aktif ve yükümlülüklerini doğuran kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)			
	Toplam Geçici Farklar			
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(41.906)	(18.442)	(9.218)	(4.057)
Kıdem tazminatı karşılığı	435.784	317.444	95.872	69.838
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	10.242	6.695	2.254	1.473
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(5.473)	(19.620)	(1.204)	(4.316)
Kredi iskontosu	3.328	--	733	--
İzin karşılığı	99.909	75.500	21.980	16.610
Ertelenen vergi varlıkları	549.263	399.639	120.839	87.921
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(47.379)	(38.062)	(10.422)	(8.373)
Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	501.884	361.577	110.417	79.548

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)

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

	31.12.2019	31.12.2018
Dönem başı	79.548	72.008
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	29.542	19.849
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	1.327	(12.309)
Dönem sonu	110.417	79.548

NOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	1.208.534	623.404
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	10.000	10.000
Tam TL cinsinden hisse başına kar / (zarar)	120,85	62,34

NOT 24 - 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.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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

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 kredibiliteleri 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.

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

	Alacaklar		Bankalardaki	
	Ticari	Diğer	Mevduat	Diğer
31.12.2019	Alacaklar	Alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski				
(A+B+C+D) ⁽¹⁾	593.658	1.735.492	354.407	3.824
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	593.658	1.735.492	354.407	3.824
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)	230.304	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(230.304)	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--

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

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kredi Riski (Devamı)

31.12.2018	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski				
(A+B+C+D) ⁽¹⁾	243.089	983.745	147.106	5.950
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	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.

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,

	31.12.2019					
	Taşınan Değer	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısası (I)	3 - 6 ay arası (II)	6 ay - 12 ay arası (III)	1 yıldan fazla (IV)
Sözleşme uyarınca vadeler						
Finansal borçlar	168.781	168.781	76.481	10.616	81.684	--
Ticari borçlar	653.600	659.073	659.073	--	--	--
Diğer borçlar	157.854	157.854	157.854	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	980.235	985.708	893.408	10.616	81.684	--

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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

Likidite Riski (Devamı)

31.12.2018						
		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısası (I)	3 - 6 ay arası (II)	6 ay - 12 ay arası (III)	1 yıldan fazla (IV)
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	(I+II+III+IV)				
Finansal borçlar	358.332	358.332	73.955	59.338	125.359	99.680
Ticari borçlar	712.383	732.003	732.003	--	--	--
Diğer borçlar	118.047	118.047	118.047	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.188.762	1.208.382	924.005	59.338	125.359	99.680

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 32.582 TL'si USD cinsinden mevduattır. (31.12.2018: 125.432 TL).

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.

	31.12.2019	31.12.2018
Toplam borçlar	2.558.730	1.786.837
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(881.930)	(153.056)
Net borç	1.676.800	1.633.781
Toplam özkaynaklar	1.030.588	(173.240)
Borç/sermaye oranı	162,70%	% (943,07)

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 25 - 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 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket’in 30 Ocak 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında Giresun’da, 01 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında Samsun’da, 21 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında ise Elazığ’da olmak üzere, toplam 3 şube açma kararı alınmıştır.