

**TREND GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİ
İTİBARIYLA FİNANSAL
TABLOLAR VE BAĞIMSIZ
DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

(A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile, önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil, finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, meslekî muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmemekteyiz.

Stoklar ve Değerlemesi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarında dönen varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği 94.501.864 TL tutarında stokları mevcuttur. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Finansal tablolardaki stoklar ile ilgili muhasebeleştirme esasları Dipnot 8 ve 2.7'de detaylı olarak açıklanmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla aktif büyüklüğünün %89'unu Şirket'in stokları oluşturması ve stokların içerdiği satın alma, dönüştürme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi nedeniyle stoklar, denetimimiz için önemli bir konudur.

Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") – 2 Stoklar standardı, stokların maliyet değeri ile net gerçekleşebilir değerinden düşük olanı ile değerlendirilmesini ve maliyet değerinin, tüm satın alma maliyetleri, dönüştürme maliyetleri ve stokların mevcut duruma getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içermesini zorunlu kılmaktadır.

3) Kilit Denetim Konuları(Devamı)

Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı

Bu kilit denetim konusunu ele almak için denetim prosedürleri tasarlarken, ilgili varlıkların mevcut olup olmadığı, maliyetlerini oluşturan kalemlerin uygunluğu ve cari dönemde yapılan girişlerin hakediş ve maliyetlerinin kontrolleri göz önünde bulundurulmuştur. Ön satış sözleşmeleri ve değerlendirme raporları ile net gerçekleşebilir değerlerinin kontrolü sağlanmış ve stokların finansal tablolardaki değerlerinin makul olduğu görülmüştür.

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak içinde bulunan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol anlaşılmaktadır.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yönetim tarafından yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları(Devamı)

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamalar dâhil olmak üzere genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları, gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 22 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Eray Yanbol'dur.

Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.

Member of JPA International

Eray Yanbol, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 22 Şubat 2019

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4-5
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	7-44

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	27	1.605.536	8.576.819
Ticari Alacaklar		--	66.540
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	--	66.540
Diğer Alacaklar		55.911	39.122
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	55.911	39.122
Stoklar	8	94.501.864	68.344.845
Peşin Ödenmiş Giderler		859.282	147.217
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	7	859.282	147.217
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	23.222	85.013
Diğer Dönen Varlıklar		8.691.378	3.457.039
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	15	8.691.378	3.457.039
ARA TOPLAM		105.737.193	80.716.595
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	10	--	689.377
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		105.737.193	81.405.972
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	9	622.047	745.956
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		6.250	3.185
-Haklar	11	6.250	3.185
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		628.297	749.141
TOPLAM VARLIKLAR		106.365.490	82.155.113

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	25	920.841	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	25	14.134.643	7.004.382
Diğer Finansal Yükümlülükler	25	37.495	5.388
Ticari Borçlar		1.165.106	870.261
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	1.085.863	777.824
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	79.243	92.437
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	92.896	94.039
Diğer Borçlar		11.141.234	4.314.525
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	10.662.610	4.311.816
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	478.624	2.709
Ertelenmiş Gelirler		19.314.856	28.449.159
- İlişkili Olmayan Taraflarlardan Ertelenmiş Gelirler	7	19.314.856	28.449.159
Kısa Vadeli Karşılıklar		167.227	86.980
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	54.980	16.980
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	112.247	70.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		181.113	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	181.113	--
ARA TOPLAM		47.155.411	40.824.734
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		47.155.411	40.824.734
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	25	14.801.992	7.884.082
Uzun Vadeli Karşılıklar		163.914	95.950
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	163.914	95.950
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		14.965.906	7.980.032
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		44.244.173	33.350.347
Ödenmiş Sermaye	14	30.000.000	30.000.000
Paylara İlişkin Primler	14	6.000.000	6.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları		(14.102)	11.099
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	(14.102)	11.099
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		(2.660.752)	572.392
Net Dönem Karı/Zararı	24	10.919.027	(3.233.144)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		44.244.173	33.350.347
TOPLAM KAYNAKLAR		106.365.490	82.155.113

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	<i>Denetimden Geçmiş</i> 1 Ocak - 31 Aralık 2018	<i>Denetimden Geçmiş</i> 1 Ocak - 31 Aralık 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Satış Gelirleri	17	31.359.339	2.123.313
Satışların Maliyeti (-)	17	(14.427.952)	(1.628.536)
BRÜT ESAS KAR /(ZARAR)		16.931.387	494.777
Pazarlama Giderleri (-)	18	(1.040.698)	(217.140)
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(3.379.224)	(2.264.033)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)		--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	2.021.133	1.462.542
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(2.156.451)	(341.024)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		12.376.147	(864.878)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--
FİNANSMAN GELİRİ GİDERİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		12.376.147	(864.878)
Finansman Gelirleri	20	--	--
Finansman Giderleri (-)	20	(1.457.120)	(2.355.145)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		10.919.027	(3.220.023)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		--	(13.121)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	23	--	(13.121)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		10.919.027	(3.233.144)
DURDURULAN FAALİYETLER			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı		--	--
DÖNEM KARI/ZARARI		10.919.027	(3.233.144)
Dönem Kar/Zararının Dağılımı			
Azınlık Payları		--	--
Ana Ortaklık Payları		10.919.027	(3.233.144)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)			
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları(-)	22	(25.201)	2.167
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(25.201)	2.167
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		10.893.826	(3.230.977)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		10.893.826	(3.230.977)
Hisse Başına Kazanç	24	0,364	(0,108)
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç (Kr)		0,364	(0,108)

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar			
		Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler / İskontolar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Özkaynaklar
Dipnot								
01 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler		27.440.000	6.000.000	8.932	367.719	204.673	34.021.324	34.021.324
Transferler	14	--	--	--	204.673	(204.673)	--	--
Sermaye taahhüt ödemesi	14	2.560.000	--	--	--	--	2.560.000	2.560.000
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	24	--	--	2.167	--	(3.233.144)	(3.230.977)	(3.230.977)
31 Aralık 2017 itibarıyla bakiyeler		30.000.000	6.000.000	11.099	572.392	(3.233.144)	33.350.347	33.350.347
01 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler		30.000.000	6.000.000	11.099	572.392	(3.233.144)	33.350.347	33.350.347
Transferler	14	--	--	--	(3.233.144)	3.233.144	--	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	24	--	--	(25.201)	--	10.919.027	10.893.826	10.893.826
31 Aralık 2018 itibarıyla bakiyeler		30.000.000	6.000.000	(14.102)	(2.660.752)	10.919.027	44.244.173	44.244.173

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT NAKİT AKIM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Denetimden Geçmiş		Denetimden Geçmiş	
		1 Ocak -	31	1 Ocak -	31
	Dipnot	Aralık 2018	Aralık 2017	Aralık 2017	
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(22.620.303)	(12.444.424)		
Dönem karı/ (zararı)		10.919.027	(3.233.144)		
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</i>	24	10.919.027	(3.233.144)		
<i>Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</i>		--	--		
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		304.491	162.762		
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	9-11	162.321	72.764		
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		141.565	125.916		
<i>-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	13	80.763	55.916		
<i>-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	12	60.802	70.000		
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		605	(49.039)		
<i>- Faiz Geliri</i>	5	--	(49.039)		
<i>- Faiz Gideri</i>	5	605	--		
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	23	--	13.121		
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(33.905.612)	(9.277.849)		
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	(26.157.019)	(35.242.739)		
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		65.935	(66.540)		
<i>-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	5	65.935	(66.540)		
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(16.789)	(27.075)		
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	6	(16.789)	(27.075)		
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		294.845	(1.298.432)		
<i>-İlişkili Taraflara Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	4	308.039	777.824		
<i>-İlişkili Olmayan Taraflarda Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler</i>	5	(13.194)	(2.076.256)		
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		6.826.709	3.053.048		
<i>- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	4	6.350.794	3.070.705		
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	6	475.915	(17.657)		
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	7	(712.065)	596.637		
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	7	(9.134.303)	24.857.697		
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	13	(1.143)	57.578		
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(5.071.782)	(1.208.023)		
<i>- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)</i>	15	(5.234.340)	(1.208.023)		
<i>- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)</i>	15	162.558	--		
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(22.682.094)	(12.348.231)		
Vergi Ödemeleri/İadeleri	23	61.791	(96.193)		
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		647.901	(724.670)		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	32.807		
<i>Maddi Duran Varlıkların Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>	9	--	32.807		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(41.476)	(757.477)		
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	9	(35.063)	(757.477)		
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	11	(6.413)	--		
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	689.377	--		
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		15.001.119	3.618.042		
Sermaye Taahhüt Ödemesi	14	--	2.560.000		
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		22.010.889	9.373.717		
<i>Kredilerden Elde Edilen Nakit</i>	25	22.010.889	9.373.717		
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(7.009.770)	(8.315.675)		
<i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	25	(7.009.770)	(8.315.675)		
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(6.971.283)	(9.551.052)		
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--		
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(6.971.283)	(9.551.052)		
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27	8.576.819	18.127.871		
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27	1.605.536	8.576.819		

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (Şirket) (Eski unvan: Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi) ana faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket, Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi olarak 6 Eylül 2006 tarihinde kurulmuş ve Türkiye’de tescil edilmiştir. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla nevi değişikliği ile Anonim Şirket’ine dönüşmüştür. Şirket 10 Kasım 2017 tarihinde ünvanını değiştirirerek Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ünvanını almıştır.

Şirket’in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

Gürsel Mah. İmrahor Cad. Polat Ofis No:23 A Blok Kat:4 Kağıthane/İSTANBUL’dur.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 12 kişidir. (31.12.2017: 10).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayınlanmak üzere 22 Şubat 2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul’un yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve 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 Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) tebliğlerine uygun hale getirilmesi için düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutulmuştur.

Seri II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” ne istinaden, işletmeler, finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/IFRS”) esas alırlar. Dolayısıyla ilişikteki finansal tablolar TMS/IFRS’ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kapsamlı gelir tablosu/özkaynak ile ilişkilendirilmiştir.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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 şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. Standardın Şirket mali tablolarına bir etkisi olmamıştır.

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. Standardın Şirket mali tablolarına bir etkisi olmamıştır.

TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardındaki 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 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki 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. Şirket, standardın etkilerini değerlendirmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’ standardındaki 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. Şirket finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi olması beklenmemektedir.

2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.

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.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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 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 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 muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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 özellikli 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. 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. Şirket, standardın etkilerini değerlendirmektedir.

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 edilip 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.

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.

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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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.

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.

2.3 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.

2.4 Kullanılan Para Birimi

Şirket’in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket’in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir.

2.5 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Dipnot 30 “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta verilen bilgiler, “ Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği” (II-14.1) uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup , “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

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

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.

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

Hasılat ve Giderler

Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket’e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirlerin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu sürece muhasebeleştirilir. Gelirler tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Gelirlere ilişkin tahmini/sözleşmeye dayalı iadeler, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Giderler

Gider kalemlerinin belirlenmesinde tahakkuk esası uygulanmaktadır. Hasılat, gelir ve karlar aynı döneme ait maliyet, gider ve zararlarla karşılaştırılacak şekilde muhasebeleştirilmektedir. Satışların maliyeti, başlıca teslimi yapılan konut maliyetlerinden ve bu gayrimenkuller için yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

Gayrimenkul stok (konut/ofis) satışı

Gayrimenkul stokları, proje geliştirmek amacıyla elde tutulan arsalar, yatırım/inşaat aşamasında ve tamamlanmış konutlar ve ofislerden oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

- Şirket’in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi (satılan konutların risk ve kazanımların alıcıya transferi genellikle konutların kesin tesliminin yapılması ve/veya tapuların teslim edilmesiyle oluşur),
- Şirket’in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarlarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlem ile ilişkili olan ekonomik faydalarının işletmeye akışının olası olması,
- İşlemlerden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Hasılat (Devamı)

Satışların içerisinde önemli bir finansman maliyeti bulunması durumunda satış bedelinin gerçeğe uygun değeri, alacakların bugünkü değerine indirgenmesi suretiyle bulunmaktadır. Alacakların bugünkü değerinin belirlenmesinde; satış bedelinin nominal değerini, ilgili hizmetin peşin satış fiyatına indirgeyen faiz oranı kullanılır. Satış bedelinin nominal değeri ile bu şekilde bulunan gerçeğe uygun değer arasındaki fark, satış geliri olarak ilgili dönemlere yansıtılmaktadır.

Gavrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kiralama süresi boyunca doğrusal yöntem esasında muhasebeleştirilecek şekilde kaydedilmektedir ve kar veya zarar tablosunda “Hasılat” altında sunulmaktadır. Kira gelirleri bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişinin muhtemel olması durumunda ve bu gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumlarda tahakkuk ettirilir. Kiracılara sağlanan dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek muhasebeleştirilmektedir.

Finansman Gelirleri ve Giderleri

Finansman giderleri, banka kredilerinin faiz giderlerini, çeşitli banka komisyonlarını, faktoring giderlerini içerir. Bir varlığın iktisabı, inşaatı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri etkin faiz oranı kullanılarak kar veya zarar içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Finansman gelirleri faiz ve kur farkı gelirlerini içerir. Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zarar içerisinde muhasebeleştirilir. Ticari işlemlere ilişkin reeskont ve kur farkı gelir/giderleri, esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerde muhasebeleştirilmektedir.

Temettü gelirleri, tahsil edilme hakkı ortaya çıktığında finansal tablolara alınmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

Şirket’in, mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak üzere, başkalarına kiraya verilmek (gayrimenkuller dışındaki duran varlıklar için) veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen fiziki kalemleri maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başladıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştukları dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Özel maliyetler, kiralanan gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortisman tabi tutulur.

Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların atıl durumda bulundukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir.

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Maddi Duran Varlıklar(Devamı)

Maliyet Yöntemi

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak 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.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

Tesis, makine ve cihazlar	7 - 15 yıl
Taşıt araçları	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	5 - 15 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

Haklar	3-4 yıl
--------	---------

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Satış Amaçlı Gayrimenkuller

Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerlerinin, kullanılmak suretiyle değil, satış işlemi sonucu geri kazanıldığı durumlarda satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılır ve amortisman ayrılması durdurulur. Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerlerinden satış giderlerinin çıkarılması sonucu oluşan değerden düşük olanı ile değerlendirilir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması; veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile ölçülmektedir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerine inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır.

Satış amaçlı gayrimenkul geliştirme amacıyla elde tutulan projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikle bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

Finansal Araçlar

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.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, 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.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

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 kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Finansal Araçlar(Devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket paylarının dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, ortaklarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz pay” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz pay” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş pay gibi değerlendirilir.

Pay başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı pay veya seyreltme etkisi olan potansiyel pay bulunmamaktadır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Düzeltme yapılıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar; raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)

Şirket’in ilişikteki finansal tablolarında, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve raporlama tarihi sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların Şirketten çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılmaktadır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanmakta ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilmektedir.

Koşullu Yükümlülükler

Bu gruba giren yükümlülükler, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan yükümlülükler koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir. Çünkü yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali bulunmamakta veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir.

Koşullu Varlıklar

Şirket’te geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girişi kesin değil ise koşullu varlıklar finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanması beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Kurumlar Vergisi Kanununun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar Vergisi’nden müstesnadır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye’de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar/ zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir .

Nakit Akış Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

2.8 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar

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

Faydalı ömür:

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

Kıdem tazminatı:

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

İzin karşılıkları:

Çalışanların kazanılmış ama kullanılmayan izin günlerinin parasal karşılığıdır. Kullanılmamış izin günü ile günlük brut ücretin çarpılmasıyla hesaplanmıştır.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket’in hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu ve bu bilgilerin, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği kısımları bulunmamaktadır. Bölümlere göre raporlama yoktur. (31 Aralık 2017: Yoktur)

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) Alacak/ borç bakiyeleri ;

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
İlişkili taraflara borçlar				
Şahıs ortaklara borçlar (*)	--	10.662.610	--	4.311.816
İYS Yapı San. A.Ş	1.085.863	--	777.824	--
	1.085.863	10.662.610	777.824	4.311.816

(*) 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla şahıs ortaklara borçlar Şirket ortakları olan Saleh Mabrouk O. Mangoush, Hisham Younis Yahya Qafisheh, Osame Yahya O. Felali ve Hamid Abdullah Hüssein Al Ahmar’a olan toplam borcu ifade etmektedir.

b) Alış / Satış bakiyeleri ;

Alışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2018
	Mal/Hizmet
İYS Yapı San. A.Ş	12.679.414
Toplam	12.679.414

Alışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2017
	Mal/Hizmet
İYS Yapı San. A.Ş	6.231.518
Toplam	6.231.518

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2018	
	Konut Satışı	MDV Satışı
Amer Alshava	400.000	--
Hisham Younis Yahya Qafisheh	--	1.168.000
Toplam	400.000	1.168.000

Satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2017		
	Konut Satışı	Kira Geliri	MDV Satışı
Amer Alshava	124.500	--	--
Expert Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	700	--
İYS Yapı San. A.Ş.	--	--	31.900
Toplam	124.500	700	31.900

c) 1 Ocak – 31 Aralık 2018 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 841.431 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2017: 542.415 TL)’dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.

d) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket ortaklarının, Şirket’in almış olduğu banka kredilerine istinaden Şirket lehine vermiş olduğu 187.500.000 TL kefaleti bulunmaktadır. (31 Aralık 2017: 105.000.000 TL)

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	--	--
Alınan çekler ve senetler	--	67.145
	--	67.145
Ertelenmiş finansman geliri (-)	--	(605)
Toplam ticari alacaklar	--	66.540

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri Dipnot 26’da açıklanmıştır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR(Devamı)

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari borçlar		
Satıcılar	79.243	92.437
Toplam ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	79.243	92.437
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 4)	1.085.863	777.824
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	1.085.863	870.261

NOT 6 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen teminatlar	55.911	39.122
Toplam	55.911	39.122

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3)	10.662.610	4.311.816
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	110.056	2.709
Alınan depozito ve teminatlar	22.000	--
Diğer borçlar (*)	346.568	--
	11.141.234	4.314.525

(*) Şirketin ön satış sözleşmelerinin iptalinden kaynaklanan borçlardır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle peşin ödenmiş giderleri ve ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları	842.264	127.461
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	16.892	7.446
Diğer iş avansları	126	12.310
	859.282	147.217

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Daire avansları	19.314.856	28.449.159
	19.314.856	28.449.159

NOT 8 – STOKLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Tamamlanmış projeler		
Anda Park Balat Projesi	--	626.330
Anda Park Özlüce Projesi (*)	888.232	1.089.877
Tamamlanmamış projeler		
Anda Park Balat-2 Projesi	--	14.121.202
Bursa Millet Mah. (**)	27.387.185	18.113.095
İstanbul Sultanbeyli Projesi(***)	35.535.725	--
Proje Geliştirilecek Arsalar(****)	32.313.248	34.394.341
Stok değer düşüklüğü(-)(*****)	(1.622.526)	--
	94.501.864	68.344.845

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle Anda Park Özlüce Projesinde 2 adet dükkan stoğunu ifade etmektedir. Şirket yıl içerisinde ilgili dükkanlar için kira sözleşmesi imzalamış olup, bu şekilde satışını yapmayı planlamaktadır. (31 Aralık 2017:1 adet daire ve 2 adet dükkan).

(**) Bursa Millet Mahallesi’nde yıl içerisinde başlanan 135 adet dairelik projeden oluşmaktadır. İlgili proje için 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle 19.314.856 TL avans alınmıştır. Projenin 2019 yılı içerisinde bitirilmesi planlanmaktadır.

(***) İstanbul Sultanbeyli’de 143 daire ve 19 dükkandan oluşan projeyi ifade etmektedir. 31 Aralık 2018 itibariyle başlangıç aşamasındadır. 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle aktifleştirilen borçlanma maliyeti 878.696 TL’dir.

(****) 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan Bursa İrfaniye ve Sultanbeyli’deki arsaların maliyetlerinden oluşmaktadır. 31.12.2018 itibariyle aktifleştirilen borçlanma maliyeti Bursa İrfaniye arsası için 1.539.071 TL ve Sultanbeyli için 292.731 TL olmak üzere 1.831.802 TL’dir.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 8 – STOKLAR(Devamı)

(****) Şirket’in Bursa İrfaniye’deki arsının gerçeğe uygun değeri 25.370.000 TL olarak belirlenmiş ilgili arsa için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gayrimenkul stokları üzerindeki toplam sigorta teminat tutarı 49.214.000 TL’dir. (31 Aralık 2017: 23.000.000 TL).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde 107.100.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2017: 65.200.000 TL).

Şirket’in ilişkili tarafı olmayan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24-28 ve 31 Aralık 2018 tarihli değerleme raporları sonucunda stokların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Taşınmaz	Gerçeğe Uygun Değeri	Tarih
Sultanbeyli arsa (362 nolu parsel)	20.425.000	28.12.2018
Sultanbeyli arsa (380 nolu parsel)	35.590.000	28.12.2018
Bursa İrfaniye arsa	25.370.000	31.12.2018
Bursa Millet Mah. 135 adet bağımsız bölüm(*)	33.575.806	24.12.2018
Anda Park Özlüce Projesi 2 adet bağımsız bölüm	4.765.000	31.12.2018
Toplam	119.725.806	

(*) Değerleme firması 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ön satışı yapılmayan 93 adet dairenin gerçeğe uygun değerini 23.130.000 TL olarak belirlemiştir. Şirket, ilgili rapora istinaden aktifinde bulunan ve teslimi olmayan 135 adet gayrimenkulun gerçeğe uygun değerini ilgili rapora istinaden hesaplayarak bulmuştur.

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2018
Maliyet					
Makine, tesis ve cihazlar	37.528	--	--	--	37.528
Taşıt araçları	336.659	--	--	--	336.659
Döşeme ve demirbaşlar	182.824	33.523	--	--	216.347
Özel maliyetler	313.291	1.540	--	--	314.831
	870.302	35.063	--	--	905.365
Birikmiş amortisman					
Makine, tesis ve cihazlar	832	2.499	--	--	3.331
Taşıt araçları	35.397	64.962	--	--	100.359
Döşeme ve demirbaşlar	77.374	28.545	--	--	105.919
Özel maliyetler	10.743	62.966	--	--	73.709
	124.346	158.972	--	--	283.318
Net kayıtlı değer	745.956				622.047

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR(Devamı)

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2017
Maliyet					
Binalar	762.608	--	--	(762.608)	--
Makine, tesis ve cihazlar	49.364	37.528	(49.364)	--	37.528
Taşıt araçları	177.260	320.218	(160.819)	--	336.659
Döşeme ve demirbaşlar	99.349	86.440	(2.965)	--	182.824
Özel maliyetler	--	313.291	--	--	313.291
	1.088.581	757.477	(213.148)	(762.608)	870.302
Birikmiş amortisman					
Binalar	57.979	15.252	--	(73.231)	--
Makine, tesis ve cihazlar	18.014	5.201	(22.383)	--	832
Taşıt araçları	168.072	25.085	(157.760)	--	35.397
Döşeme ve demirbaşlar	63.588	13.984	(198)	--	77.374
Özel maliyetler	--	10.743	--	--	10.743
	307.653	70.265	(180.341)	(73.231)	124.346
Net kayıtlı değer	780.928				745.956

NOT 10 – SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIKLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Binalar	--	689.377
	--	689.377

NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2018
Maliyet				
Haklar	11.329	6.413	--	17.742
	11.329	6.413	--	17.742
Birikmiş itfa payı				
Haklar	8.144	3.348	--	11.492
	8.144	3.348	--	11.492
Net kayıtlı değeri	3.185			6.250

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR(Devamı)

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2017
Maliyet				
Haklar	11.329	--	--	11.329
	11.329	--	--	11.329
Birikmiş itfa payı				
Haklar	5.645	2.499	--	8.144
	5.645	2.499	--	8.144
Net kayıtlı değeri	5.684			3.185

NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

12.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 112.247 TL değerinde dava karşılığı bulunmaktadır. (31 Aralık 2017:70.000 TL)

Dava karşılığı hareket tablosu	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yıl başı bakiye	70.000	--
İptal edilenler	--	--
Ödemeler (-)	(18.555)	--
Yıl içindeki karşılıktaki artış	60.802	70.000
	112.247	70.000

12.2 Dava ve İhtilaflar

Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 2 adet 296.800 TL değerinde eksik ve ayıplı mal davası bulunmaktadır. (31 Aralık 2017: 1 adet, 133.500 TL)

Şirket’in devam eden davaları, teslimi biten Balat 2 ve Anda Park projesinde çevre düzenlemelerinin eksik yapılmasından kaynaklı tespit davalarıdır. Şirket site yönetimleri ile anlaşmış gereken eksikleri tamamlamaktadır. Tespit edilen eksikliklerin önemli bir kısmı müteahhit ve alt taşeronlar tarafından karşılanmaktadır.

12.3. Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler

Şirketin 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Kime Verildiği	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Teminat Mektubu	Belediyelere	70.613	--
İpotek	Bankalara	107.100.000	65.200.000
Toplam		107.170.613	65.200.000

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER(Devamı)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	107.170.613	65.200.000
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 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 ⁽²⁾	--	--
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	107.170.613	65.200.000

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket ortaklarının, Şirket lehine bankalara vermiş olduğu toplam 187.500.000 TL tutarında kefaleti bulunmaktadır.(31 Aralık 2017:105.000.000 TL)

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 3. kişilerin borcunun temini için vermiş olduğu herhangi bir teminat, rehin ve ipotegi bulunmamaktadır. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

13.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi borçları	52.611	67.725
Personele borçlar	2.861	--
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	37.424	26.314
	92.896	94.039

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir

Kısa Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kullanılmayan izin karşılığı	54.980	16.980
	54.980	16.980

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR(Devamı)

13.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Uzun Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	163.914	95.950
	163.914	95.950

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. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hesaplanan kıdem tazminatı karşılığı, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 6.017,60 TL (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL) tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yıllık iskonto oranı (%)	3,40%	3,42%
Emeklilik olasılığı (%)	100,00%	100,00%

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönem başı	95.950	53.478
Ödemeler	--	(3.527)
Faiz maliyeti	3.281	1.743
Cari hizmet maliyeti	39.482	46.423
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	25.201	(2.167)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	163.914	95.950

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 14 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 30.000.000 adet hisseden meydana gelmektedir. (31 Aralık 2017:30.000.000 Adet)

A grubu hisselerinin 900.000 TL’si Saleh Mabrouk O Mangoush’a, 390.000 TL’si Hisham Younis Yahya Qafisheh’e, 1.200.000 TL’si Osama Yahya O Felali’ye, 510.000 TL’si Hamid Abdullah Hussein Al Ahmar’a aittir. (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası Mevzuatı’nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir. Bunun dışında (A) Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Saleh Mabrouk O. Mangoush	23,75	7.125.000	30,00	9.000.000
Hisham Younis Yahya Qafisheh	6,75	2.025.000	13,00	3.900.000
Osame Yahya O. Felali	33,75	10.125.000	40,00	12.000.000
Hamid Abdullah Hüssein Al Ahmar	10,75	3.225.000	17,00	5.100.000
Diğer Halka Açık Kısım	25,00	7.500.000	--	--
Toplam Sermaye	100,00	30.000.000	100,00	30.000.000

Paylara İlişkin Primler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Osame Yahya O. Felali	3.620.000	3.620.000
Hamid Abdullah Hüssein Al Ahmar	2.380.000	2.380.000
	6.000.000	6.000.000

Kar Dağıtım

Seri: IV, No: 27 “Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği”ne göre asgari kar dağıtım oranı % 20’dir. Dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine imkan verilmiştir.

SPK’nın kararı gereği (karar no: 4/138) belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5’inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 9 Ocak 2009 tarih ve 1/6 sayılı toplantısında kar dağıtım esasları ile ilgili olarak alınan karar ile şirketlerin yasal kayıtlarında bulunan kaynaklardan karşılanabildiği sürece, dağıtacakları kar tutarını Kurulun Seri: XI No: 29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamalarına imkan tanınmıştır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 15 – DİĞER DÖNEN VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle Şirket’in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	8.691.378	3.457.039
	8.691.378	3.457.039

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle Şirket’in diğer yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diğer yükümlülükler		
Ödenecek KDV	180.313	--
Gider Tahakkukları	800	--
	181.113	--

NOT 16 – KİRALAMA İŞLEMLERİ

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle Şirket’in operasyonel kiralama yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	150.190	123.629
1-2 yıl arası	165.209	135.360
2-3 yıl arası	181.729	148.896
3-4 yıl arası	79.325	163.786
4-5 yıl arası	--	72.066
	576.453	643.737

NOT 17 – HASILAT

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Satışları		
Konut satışları	31.337.339	2.123.313
Kira Geliri	22.000	--
Brüt satışlar	31.359.339	2.123.313
Satılan konut maliyeti	(14.427.952)	(1.628.536)
Brüt kar	16.931.387	494.777

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 18- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla genel yönetim ve pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	2.374.525	1.550.260
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	212.153	173.585
Vergi resim ve harçlar	81.100	106.874
Taşıt giderleri	60.472	65.033
Kira ve aidat giderleri	257.738	106.819
Amortisman ve itfa payları	162.321	72.860
Seyahat ve temsil giderleri	109.956	121.941
Haberleşme giderleri	12.473	6.165
Sigorta Giderleri	35.452	7.334
Diğer	73.034	53.162
	3.379.224	2.264.033

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Pazarlama, satış ve dağıtım		
Vergi resim ve harçlar	317.660	28.697
Reklam giderleri	8.000	84.033
Komisyon Giderleri	633.011	16.102
Sigorta Giderleri	42.567	12.216
Diğer	39.460	76.092
	1.040.698	217.140

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 19 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Diğer faaliyetlerden gelirler		
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	605	--
Sözleşme iptal geliri	36.000	--
Faiz gelirleri	123.091	540.985
Kira geliri	--	700
Kur farkı gelirleri	1.362.310	819.654
Sabit kıymet satış karı	478.624	93.159
Diğer gelirler	20.503	8.044
	2.021.133	1.462.542

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Diğer faaliyetlerden giderler		
Stok değer düşüklüğü karşılığı	1.622.526	--
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	--	49.039
Dava karşılığı	60.802	70.000
Kur farkı giderleri	473.123	221.985
	2.156.451	341.024

NOT 20- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansman gelir ve giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Finansal giderler		
Faiz giderleri	1.457.120	2.355.145
	1.457.120	2.355.145

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 21- ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

Amortisman giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Genel Yönetim Giderleri	162.321	72.860
	162.321	72.860

Personel giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Genel Yönetim Giderleri	2.374.525	1.550.260
	2.374.525	1.550.260

NOT 22 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle diğer kapsamlı gelir/(gider) dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Aktüeryal kazanç/(kayıplar) (Dipnot 13)	(25.201)	2.167
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri) (Dipnot 23)	--	--
	(25.201)	2.167
 Ana Ortaklık	 (25.201)	 2.167
	(25.201)	2.167

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

Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi Kanununun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar vergisinden müstesnadır. 31 Aralık 2018 itibariyle Şirketin kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE 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)

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Cari vergi yükümlülüğü		
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	23.222	85.013
İadesi istenecek kurumlar vergisi	23.222	85.013

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in kapsamlı gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) aşağıdaki gibidir;

Vergi gideri/(geliri)	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Cari kurumlar vergisi	--	--
Ertelenmiş vergi (geliri) / gideri	--	(13.121)
	--	(13.121)

NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Kurucu hissedarlara ait net kar	10.919.027	(3.233.144)
Çıkarılmış kurucu hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	30.000.000	30.000.000
Hisse başına kar	0,364	(0,108)

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli borçlanmalar		
Kısa vadeli banka kredileri TL (%16,56)	920.841	--
Kredi kartlarına borçlar	37.495	5.388
	958.336	5.388

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLAR(Devamı)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım		
TL Krediler (%12,36-29,88)	14.134.643	7.004.382
	14.134.643	7.004.382

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
TL Krediler (%12,36-16,56)	14.801.992	7.884.082
	14.801.992	7.884.082

Kredilerin vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
0-3 ay arası	2.892.515	1.853.208
3-6 ay arası	3.373.946	1.572.911
6-12 ay arası	8.789.022	3.578.263
1-2 yıl arası	11.665.574	7.494.149
2-5 yıl arası	3.136.419	389.933
	29.857.476	14.888.464

Banka kredileri için verilmiş teminatlar Dipnot 12’de açıklanmıştır.

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket’in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından kaynaklanmaktadır. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski, müşteriler için belirlenen kredi limitleri ve gerektiğinde alınan teminat mektubu ve teminat çekleri ile yönetmektedir.

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

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kredi riski(Devamı)

Cari Dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	--	--	55.911	--	1.603.728	842.264
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	55.911	--	1.603.728	842.264
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

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

Önceki Dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Diğer	İlişkili	Diğer	Diğer		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	--	39.122	--	8.568.896	147.217
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	39.122	--	8.568.896	147.217
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 26 – 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.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir,

Cari dönem:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-6 ay arası (II)	6-12 ay arası (III)	12-24 ay arası (IV)	24 ay ve Üzeri (V)
Türev Olmayan Finansal							
Yükümlülükler	42.163.816	48.319.410	16.185.171	5.129.929	10.471.278	13.305.284	3.227.748
Finansal borçlar	29.857.476	36.013.070	3.878.831	5.129.929	10.471.278	13.305.284	3.227.748
Ticari Borçlar	1.165.106	1.165.106	1.165.106	--	--	--	--
Diğer Borçlar	11.141.234	11.141.234	11.141.234	--	--	--	--

Önceki Dönem:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-6 ay arası (II)	6-12 ay arası (III)	12-24 ay arası (IV)	24 ay ve Üzeri (V)
Türev Olmayan Finansal							
Yükümlülükler	20.073.250	22.105.774	7.280.601	2.214.973	4.001.360	8.214.549	394.291
Finansal borçlar	14.888.464	16.920.988	2.095.815	2.214.973	4.001.360	8.214.549	394.291
Ticari Borçlar	870.261	870.261	870.261	--	--	--	--
Diğer Borçlar	4.314.525	4.314.525	4.314.525	--	--	--	--

Piyasa Riski

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

Faiz Oranı Riski

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla değişken faizli borçlanması bulunmamaktadır.(31 Aralık 2017: Yoktur.)

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket’in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket’in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi ortaklara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam yükümlülükler	62.121.317	48.804.766
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 27)	(1.605.536)	(8.576.819)
Net borç	60.515.781	40.227.947
Toplam özsermaye	44.244.173	33.350.347
Toplam sermaye	104.759.954	73.578.294
Borç/sermaye oranı	58%	55%

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kur Riski

Şirket’in döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2018		
	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,banka hesapları dahil)	922.793	175.406	-
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	46.007	8.745	-
3. Diğer	-	-	-
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	968.800	184.151	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	968.800	184.151	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler(14+15+16)	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler	-	-	-
19. Bilanco dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı	-	-	-
19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	968.800	184.151	-
21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	922.793	175.406	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. İhracat			
24. İthalat			

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kur Riski(Devamı)

	31 Aralık 2017		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	3.850.020	1.020.711	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	32.985	8.745	--
3. Diğer	-	-	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	3.883.005	1.029.456	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	3.883.005	1.029.456	-
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler(10+11+12)	--	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--	--
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	3.883.005	1.029.456	--
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	3.850.020	1.020.711	--
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Gereği	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
27. İthalat	--	--	--

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kur Riski(Devamı)

31 Aralık 2018				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları Kurunun %10 değişmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	96.880	(96.880)	96.880	(96.880)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	96.880	(96.880)	96.880	(96.880)

31 Aralık 2017				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları Kurunun %10 değişmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	388.301	(388.301)	388.301	(388.301)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	388.301	(388.301)	388.301	(388.301)

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 27 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kasa	1.808	7.923
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	150.928	1.393.614
- Vadeli Mevduat	1.452.800	7.175.282
	1.605.536	8.576.819

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle vadeli mevduatların ve vade tarihlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018			31 Aralık 2017		
Para Birimi	Vade	Tutarı	Para Birimi	Vade	Tutarı
ABD Doları	Ocak 2019	922.247	ABD Doları	Şubat 2018	3.857.666
TL	Ocak 2019	530.553	TL	Şubat 2018	3.317.616
Toplam		1.452.800	Toplam		7.175.282

NOT 28 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

NOT 29 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 30 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.605.536	8.576.819
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	94.501.864	69.034.222
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		10.258.090	4.544.072
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	106.365.490	82.155.113
E	Finansal Borçlar	Md.31	29.857.476	14.888.464
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	37.495	5.388
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	10.662.610	4.311.816
I	Özkaynaklar	Md.31	44.244.173	33.350.347
	Diğer Kaynaklar		21.563.736	29.599.098
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	106.365.490	82.155.113

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR

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

NOT 30 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ(Devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/vadesiz mevduat / Özel cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.452.800	7.175.282
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	527.679	5.482.388

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR**

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

NOT 30 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ(Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	10%	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a), (b)	50%	88,85%	84,03%
3	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	50%	1,51%	10,44%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	49%	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	20%	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	10%	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	500%	91,67%	57,59%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	10%	1,37%	8,73%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22(l)	10%	0,50%	6,67%