

**TREND GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 TARİHİ
İTİBARIYLA FİNANSAL
TABLOLAR VE SINIRLI
DENETİM RAPORU**

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 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 ÖZET AÇIKLAYICI NOTLAR.....	7-37

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2019	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	21	1.208.678	1.605.536
Ticari Alacaklar		541.606	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	541.606	--
Diğer Alacaklar		182.560	55.911
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	182.560	55.911
Stoklar	8	73.527.185	94.501.864
Peşin Ödenmiş Giderler		864.807	859.282
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	7	864.807	859.282
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	17	6.341	23.222
Diğer Dönen Varlıklar		6.940.240	8.691.378
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	12	6.940.240	8.691.378
ARA TOPLAM		83.271.417	105.737.193
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		--	--
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		83.271.417	105.737.193
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	9	453.253	622.047
Kullanım Hakkı Varlıkları		446.064	--
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		4.524	6.250
-Haklar		4.524	6.250
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		903.841	628.297
TOPLAM VARLIKLAR		84.175.258	106.365.490

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2019	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	19	2.422.804	920.841
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	19	13.217.632	14.134.643
Diğer Finansal Yükümlülükler	19	16.669	37.495
Ticari Borçlar		364.631	1.165.106
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	263.372	1.085.863
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	101.259	79.243
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		106.491	92.896
Diğer Borçlar		8.012.720	11.141.234
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	7.790.915	10.662.610
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	221.805	478.624
Ertelenmiş Gelirler		1.167.415	19.314.856
- İlişkili Olmayan Taraflarlardan Ertelenmiş Gelirler	7	1.167.415	19.314.856
Kısa Vadeli Karşılıklar		144.823	167.227
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		32.576	54.980
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	10	112.247	112.247
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	15.951	181.113
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		15.951	181.113
ARA TOPLAM		25.469.136	47.155.411
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		25.469.136	47.155.411
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	19	9.340.012	14.801.992
Uzun Vadeli Karşılıklar		79.084	163.914
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		79.084	163.914
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.419.096	14.965.906
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		49.287.026	44.244.173
Ödenmiş Sermaye	11	30.000.000	30.000.000
Paylara İlişkin Primler	11	6.000.000	6.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları		32.896	(14.102)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		32.896	(14.102)
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		8.258.275	(2.660.752)
Net Dönem Karı/Zararı	18	4.995.855	10.919.027
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		49.287.026	44.244.173
TOPLAM KAYNAKLAR		84.175.258	106.365.490

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>		
	Dipnot	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Satış Gelirleri	13	36.822.003	29.347.241	36.778.003	1.402.970
Satışların Maliyeti (-)	13	(28.344.944)	(13.436.699)	(28.344.944)	(490.076)
BRÜT ESAS KAR /(ZARAR)		8.477.059	15.910.542	8.433.059	912.894
Pazarlama Giderleri (-)	14	(134.630)	(907.490)	(81.689)	(49.342)
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(1.582.910)	(1.662.776)	(773.640)	(940.630)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)		--	--	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	245.860	1.036.673	106.947	369.628
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	15	(90.212)	(1.605)	11.806	(1.404)
ESAS FAALİYET KARİ/(ZARARİ)		6.915.167	14.375.344	7.696.483	291.146
Finansman Gelirleri	16	--	--	--	--
Finansman Giderleri (-)	16	(1.919.312)	(291.934)	(620.860)	269.470
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARİ/(ZARARİ)		4.995.855	14.083.410	7.075.623	560.616
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri		--	--	--	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARİ/ZARARİ		4.995.855	14.083.410	7.075.623	560.616
DURDURULAN FAALİYETLER					
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı		--	--	--	--
DÖNEM KARİ/ZARARİ		4.995.855	14.083.410	7.075.623	560.616
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Azınlık Payları		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		4.995.855	14.083.410	7.075.623	560.616
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
--Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları(-)		46.998	(8.882)	31.701	(5.171)
--Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		--	--	--	--
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		--	--	--	--
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		46.998	(8.882)	31.701	(5.171)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		5.042.853	14.074.528	7.107.324	555.445
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları		5.042.853	14.074.528	7.107.324	555.445
Hisse Başına Kazanç	18	0,167	0,469	0,236	0,019
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç (Kr)		0,167	0,469	0,236	0,019

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler / İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
				Diğer Kazanç/ (Kayıplar)	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Özkaynaklar
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	11	--	--	--	(3.233.144)	3.233.144	--	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	18	--	--	(8.882)	--	14.083.410	14.074.528	14.074.528
30 Haziran 2018 itibarıyla bakiyeler		30.000.000	6.000.000	2.217	(2.660.752)	14.083.410	47.424.875	47.424.875
01 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler		30.000.000	6.000.000	(14.102)	(2.660.752)	10.919.027	44.244.173	44.244.173
Transferler	11	--	--	--	10.919.027	(10.919.027)	--	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	18	--	--	46.998	--	4.995.855	5.042.853	5.042.853
30 Haziran 2019 itibarıyla bakiyeler		30.000.000	6.000.000	32.896	8.258.275	4.995.855	49.287.026	49.287.026

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT NAKİT AKIM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Dipnot	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.854.380	(23.132.288)
Dönem karı/ (zararı)		4.995.855	14.083.410
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</i>	18	4.995.855	14.083.410
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		29.975	151.423
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	9	77.840	79.975
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(60.236)	70.843
<i>-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		(60.236)	70.843
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		12.371	605
<i>- Faiz Gideri</i>	5	12.371	605
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(188.331)	(37.436.791)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	20.974.679	(18.627.104)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(553.977)	(146.065)
<i>-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	5	(553.977)	(146.065)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(126.649)	(8.399)
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	6	(126.649)	(8.399)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(800.475)	53.722
<i>-İlişkili Taraflara Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	4	(822.491)	22.960
<i>-İlişkili Olmayan Taraflarda Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler</i>	5	22.016	30.762
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(3.128.514)	6.042.505
<i>- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	4	(2.871.695)	6.022.420
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	6	(256.819)	20.085
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	7	(5.525)	(424.593)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	7	(18.147.441)	(20.561.702)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		13.595	(11.637)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.585.976	(3.753.518)
<i>- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)</i>	12	1.751.138	(3.753.518)
<i>- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)</i>		(165.162)	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		4.837.499	(23.201.958)
Vergi Ödemeleri/İadeleri	17	16.881	69.670
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		56.402	673.356
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		71.167	--
<i>Maddi Duran Varlıkların Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>		71.167	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(14.765)	(16.021)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	9	(14.765)	(16.021)
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	689.377
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(5.307.640)	17.702.754
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		8.454.712	21.008.800
<i>Kredilerden Elde Edilen Nakit</i>	19	8.454.712	21.008.800
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(13.762.352)	(3.306.046)
<i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	19	(13.762.352)	(3.306.046)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(396.858)	(4.756.178)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(396.858)	(4.756.178)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	21	1.605.536	8.576.819
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	21	1.208.678	3.820.641

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 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, 30 Eylül 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.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 10 kişidir. (31.12.2018: 12).

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayınlanmak üzere 08 Ağustos 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. SPK, Seri II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” 13 Haziran 2013 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak 1 Nisan 2013 tarihinden sonra sona eren finansal raporlardan geçerli olmak üzere, yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu tebliğ işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. İlgili tebliğ ile Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” yürürlükten kaldırılmıştır. 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/TFRS”) esas alırlar. Dolayısıyla ilişikteki finansal tablolar TMS/TFRS’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

Şirket, TMS ve TFRS ile uyumlu ve 30 Haziran 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

i) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

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

TFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve 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. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

TFRS 16 Kiralama işlemleri (Devamı)

i) Kiralama Tanımı

Daha önce, Şirket tarafından sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğine TFRS Yorum 4 “Bir Anlaşmanın kiralama işlemi içerip içermediğinin belirlenmesi”ne göre karar verilmekte iken Şirket artık, bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğini yeni kiralama tanımına dayanarak değerlendirmektedir. TFRS 16 uyarınca bir sözleşme uyarınca tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkının belirli bir süre için devredilmesi durumunda, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemini içermektedir.

TFRS 16'ya geçişte, Şirket, hangi işlemlerin kiralama olarak sınıflandırılmasıyla ilgili olarak eski haliyle kiralama olarak tanımlanan sözleşmeleri kolaylaştırıcı uygulamayı kullanarak kiralama tanımını karşılayıp karşılamadığını yeniden değerlendirmeksizin uygulamayı seçmiştir. Dolayısıyla, TFRS 16'yı sadece daha önce kira sözleşmeleri olarak tanımlanan sözleşmelere uygulamıştır. TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre kiralama içermeyen sözleşmelerin, bir kiralama işlemi içerip içermediği yeniden değerlendirilmemiştir. Bu nedenle, TFRS 16 kapsamındaki kiralama tanımı yalnızca 1 Ocak 2019'da veya sonrasında yapılan veya değişikliğe uğrayan sözleşmelere uygulanmıştır.

Şirket, bir kiralama bileşenini içeren bir sözleşmenin yeniden değerlendirilmesinde veya sözleşme başlangıcında, her bir kiralama sözleşmesi ve kiralama dışı bileşene, nispi tek başına fiyatına dayanarak dağıtmıştır. Bununla birlikte, kiracı olduğu mülkler için, Şirket kiralama dışı bileşenleri ayırmamayı ve kiralama olmayan ve kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirme seçmiştir.

ii) Kiracı Olarak

Şirket ofis daireleri kiralamaktadır.

Kiracı olarak, Şirket daha önce kiralama işleminin, varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamının devredilip devredilmediğinin değerlendirilmesine dayalı olarak faaliyet veya finansal kiralama olarak sınıflandırmış olmasına karşın artık Şirket, TFRS 16 uyarınca, çoğu kiralaması için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır diğer bir ifadeyle, bu kiralama işlemleri bilançoda sunulmaktadır.

Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa vadeli bilgi teknolojileri ekipmanı dahil olmak üzere düşük değerli varlık kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtmamayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal şekilde gider olarak finansal tablolara yansıtmaktadır.

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal durum tablosunda ayrı bir satırda “kullanım hakkı varlıkları” adı altında sunmuştur. Kullanım hakkı varlıklarının defter değerleri aşağıdaki gibidir:

	Binalar
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiye	520.408
30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla bakiye	446.064

Kira yükümlülüklerini ise “Kiralama işlemlerinden Borçlanmalar” içerisinde olacak şekilde finansal durum tablosunda sunmuştur. Kira yükümlülüklerinin defter değerleri aşağıdaki gibidir:

Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	Binalar
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar	161.081
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar	322.606
Toplam	483.687

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

2015 - 2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 “İşletme Birleşmeleri”, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar”, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 “Gelir Vergileri”, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 “Borçlanma Maliyetleri”, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması,
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

TFRS 3’teki değişiklikler - işletme tanımı; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

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

2.3 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 24 “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.

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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:

Binalar	5 - 50 yıl
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 değerlenir.

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 karşılanmasının 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.
30 HAZİRAN 2019 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 2018: Yoktur)

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) Alacak/ borç bakiyeleri ;

	30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
İlişkili taraflara borçlar				
Şahıs ortaklara borçlar (*)	--	7.790.915	--	10.662.610
İYS Yapı San. A.Ş	263.372	--	1.085.863	--
	263.372	7.790.915	1.085.863	10.662.610

(*) 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 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 ;

Şirket’in 1 Ocak – 30 Haziran 2019 tarihleri arasında ilişkili tarafı İYS Yapı San. A.Ş. 5.430.801 TL inşaat hizmeti alımı mevcuttur.

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	
	Konut Satışı	MDV Satışı
Amer Alshava	--	118.812
Toplam	--	118.812

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	
	Konut Satışı	MDV Satışı
Amer Alshava	400.000	--
Hisham Younis Yahya Qafisheh	--	1.168.000
Toplam	400.000	1.168.000

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 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)

c) 1 Ocak – 30 Haziran 2019 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 393.469 TL (1 Ocak - 30 Haziran 2018: 290.518 TL)’dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	441.606	--
Alınan çekler ve senetler	100.000	--
Toplam ticari alacaklar	541.606	--

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri Dipnot 20’de açıklanmıştır.

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari borçlar		
Satıcılar	61.259	79.243
Borç senetleri	40.000	--
Toplam ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	101.259	79.243
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 4)	263.372	1.085.863
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	364.631	1.165.106

NOT 6 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Diğer alacaklar	120.000	--
Verilen teminatlar	62.560	55.911
Toplam	182.560	55.911

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 6 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR(Devamı)

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 4)	7.790.915	10.662.610
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	8.237	110.056
Alınan depozito ve teminatlar	22.000	22.000
Diğer borçlar (*)	191.568	346.568
	8.012.720	11.141.234

(*)Şirketin ön satış sözleşmelerinin iptalinden kaynaklanan borçlardır.

NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle peşin ödenmiş giderleri ve ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları	839.510	842.264
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	25.297	16.892
Diğer iş avansları	--	126
	864.807	859.282

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Daire avansları	1.167.415	19.292.856
Alınan kira depozitosu	--	22.000
	1.167.415	19.314.856

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 8 – STOKLAR

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Tamamlanmış projeler		
Anda Park Özlüce Projesi (*)	888.232	888.232
Tamamlanmamış projeler		
Bursa Millet Mah. (**)	13.509.970	27.387.185
İstanbul Sultanbeyli Projesi(***)	33.648.900	35.535.725
Bursa İrfaniye Projesi(****)	27.102.609	32.313.248
Stok değer düşüklüğü(-)(*****)	(1.622.526)	(1.622.526)
	73.527.185	94.501.864

(*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Anda Park Özlüce Projesinde 2 adet dükkan stoğunu ifade etmektedir. (31 Aralık 2018: 2 adet dükkan).

(**)Bursa Millet Mahallesiinde başlanan 135 adet dairelik projeden oluşmaktadır. İlgili proje için 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla 1.167.415 TL avans alınmıştır. Projenin 81 dairesi teslim edilmiştir.

(***) İstanbul Sultanbeyli’de 143 daire ve 19 dükkandan oluşan projeyi ifade etmektedir. 30 Haziran 2019 itibarıyla başlangıç aşamasındadır. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla aktifleştirilen borçlanma maliyeti 878.696 TL’dir.

(****) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan Bursa İrfaniye’deki arsanın maliyetlerinden oluşmaktadır. 30 Haziran 2019 itibarıyla aktifleştirilen borçlanma maliyeti Bursa İrfaniye arsası için 2.226.996 TL’dir.

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

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla gayrimenkul stokları üzerindeki toplam sigorta teminat tutarı 49.214.000 TL’dir. (31 Aralık 2018: 49.214.000 TL).

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde 107.100.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 107.100.000 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 (380 nolu parsel)	35.590.000	28.12.2018
Bursa İrfaniye arsa	25.370.000	31.12.2018
Bursa Millet Mah. 54 adet bağımsız bölüm(*)	13.430.323	24.12.2018
Anda Park Özlüce Projesi 2 adet bağımsız bölüm	4.765.000	31.12.2018
Toplam	79.155.323	

(*)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 54 adet gayrimenkulun gerçeğe uygun değerini ilgili rapora istinaden hesaplayarak bulmuştur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2019
Maliyet				
Makine, tesis ve cihazlar	37.528	--	--	37.528
Taşıt araçları	336.659	--	(158.579)	178.080
Döşeme ve demirbaşlar	216.347	14.765	--	231.112
Özel maliyetler	314.831	--	--	314.831
	905.365	14.765	(158.579)	761.551
Birikmiş amortisman				
Makine, tesis ve cihazlar	3.331	1.250	--	4.581
Taşıt araçları	100.359	29.838	(52.860)	77.337
Döşeme ve demirbaşlar	105.919	15.269	--	121.188
Özel maliyetler	73.709	31.483	--	105.192
	283.318	77.840	(52.860)	308.298
Net kayıtlı değer	622.047			453.253

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	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				
Binalar	--	--	--	--
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.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 10 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

10.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Şirket’in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla 112.247 TL değerinde dava karşılığı bulunmaktadır. (31 Aralık 2018:112.247 TL)

10.2 Dava ve İhtilaflar

Şirket’in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla 2 adet 296.800 TL değerinde eksik ve ayıplı mal davası bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 2 adet, 296.800 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.

10.3. Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler

Şirketin 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	108.966.613	107.170.613
Toplam	108.966.613	107.170.613

Cinsi	Kime Verildiği	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Teminat Mektubu	Belediyelere	70.613	70.613
Teminat Mektubu	Vergi dairesine	1.796.000	--
İpotek	Bankalara	107.100.000	107.100.000
Toplam		108.966.613	107.170.613

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket ortaklarının, Şirket lehine bankalara vermiş olduğu toplam 187.500.000 TL tutarında kefaleti bulunmaktadır.

NOT 11 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 30.000.000 adet hisseden meydana gelmektedir. (31 Aralık 2018:30.000.000 Adet)

A grubu hisselerinin 900.000 TL’si Arwa Saleh M 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.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 11 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Saleh Mabrouk O. Mangoush	--	--	23,75	7.125.000
Arwa Saleh M Mangoush	23,75	7.125.000	--	--
Hisham Younis Yahya Qafisheh	6,75	2.025.000	6,75	2.025.000
Osame Yahya O. Felali	33,75	10.125.000	33,75	10.125.000
Hamid Abdullah Hüssein Al Ahmar	10,75	3.225.000	10,75	3.225.000
Diğer Halka Açık Kısım	25,00	7.500.000	25	7.500.000
Toplam Sermaye	100,00	30.000.000	100,00	30.000.000

Paylara İlişkin Primler

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
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 Dağıtımı

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.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 12 – DİĞER DÖNEN VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Şirket’in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	6.940.240	8.691.378
	6.940.240	8.691.378

NOT 13 – HASILAT

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihleri itibariyle satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Satışları				
Konut satışları	36.712.003	29.347.241	36.712.003	1.402.970
Kira geliri	110.000	--	66.000	--
Brüt satışlar	36.822.003	29.347.241	36.778.003	1.402.970
Satılan konut maliyeti	(28.344.944)	(13.436.699)	(28.344.944)	(490.076)
Brüt kar	8.477.059	15.910.542	8.433.059	912.894

NOT 14- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihleri itibariyle genel yönetim ve pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	1.147.656	1.101.043	590.048	653.567
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	89.951	193.152	47.841	74.570
Vergi resim ve harçlar	43.951	46.262	15.543	35.881
Taşıt giderleri	30.815	29.087	6.697	19.025
Kira ve aidat giderleri	40.632	124.062	23.472	62.249
Amortisman ve itfa payları	116.077	79.975	37.749	40.003
Seyahat ve temsil giderleri	27.601	30.765	3.486	17.745
Haberleşme giderleri	24.422	9.106	22.683	8.270
Sigorta Giderleri	22.526	14.419	11.846	10.229
Diğer	39.279	34.905	14.275	19.091
	1.582.910	1.662.776	773.640	940.630

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 14- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ(Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Pazarlama, satış ve dağıtım				
Vergi resim ve harçlar	--	28.709	--	4.831
Reklam giderleri	80.876	62.038	27.935	32.955
Komisyon Giderleri	--	816.743	--	11.556
Sigorta Giderleri	53.754	--	53.754	--
	134.630	907.490	81.689	49.342

NOT 15 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihleri itibariyle esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Diğer faaliyetlerden gelirler				
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	--	605	--	--
Faiz gelirleri	96.432	78.642	93.940	24.085
Kur farkı gelirleri	74.550	467.231	(38.457)	335.529
Sabit kıymet satış karı	12.371	478.622	12.371	--
Diğer gelirler	919	11.573	919	10.014
Sözleşme iptal geliri	31.000	--	30.000	--
Sigorta tazminat geliri	30.588	--	8.174	--
	245.860	1.036.673	106.947	369.628

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Diğer faaliyetlerden giderler				
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	--	--	--	(201)
Kur farkı giderleri	86.935	1.605	(15.083)	1.605
Diğer giderler	3.277	--	3.277	--
	90.212	1.605	(11.806)	1.404

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 16- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihleri itibarıyla finansman gelir ve giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Finansal giderler				
Faiz giderleri	1.919.312	291.934	620.860	(269.470)
	1.919.312	291.934	620.860	(269.470)

/

NOT 17 – 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. 30 Haziran 2019 itibarıyla Şirketin kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in bilançoya yansıyan kurumlar vergisi karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Cari vergi yükümlülüğü		
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	6.341	23.222
Ödenecek kurumlar vergisi	6.341	23.222

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 18 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Kurucu hissedarlara ait net kar	4.995.855	14.083.410	7.075.623	560.616
Çıkarılmış kurucu hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Hisse başına kar	0,167	0,469	0,236	0,019

NOT 19 – FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli borçlanmalar		
Kısa vadeli banka kredileri TL (%13)	2.422.804	920.841
Kredi kartlarına borçlar	16.669	37.495
	2.439.473	958.336

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım		
TL Krediler (%12,36- 29,88)	13.056.551	14.134.643
Kiralama işlemlerinden borçlar	161.081	--
	13.217.632	14.134.643

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
TL Krediler (%12,36- 16,56)	9.017.406	14.801.992
Kiralama işlemlerinden borçlar	322.606	--
	9.340.012	14.801.992

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 19– FİNANSAL ARAÇLAR(Devamı)

Finansal Borçlar (Devamı)

Kredilerin vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
0-3 ay arası	5.328.283	2.892.515
3-6 ay arası	4.511.190	3.373.946
6-12 ay arası	5.817.632	8.789.022
1-2 yıl arası	9.207.667	11.665.574
2-5 yıl arası	132.345	3.136.419
	24.997.117	29.857.476

Banka kredileri için verilmiş teminatlar Dipnot 10’da açıklanmıştır.

NOT 20 – 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;

Cari Dönem	Ticari Alacaklar Diğer	İlişkili	Diğer Alacaklar Diğer	İlişkili	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	541.606	--	182.560	--	1.203.852	864.806
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	541.606	--	182.560	--	1.203.852	864.806
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri ⁽⁴⁾	--	--	--	--	--	--
- 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 ⁽⁵⁾	--	--	--	--	--	--

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

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 20 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)

Kredi Riski(Devamı)

Önceki Dönem	Ticari Alacaklar Diğer	İlişkili	Diğer Alacaklar Diğer	Diğer	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	--	--	55.911	--	1.603.728	859.282
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	--	--	55.911	--	1.603.728	859.282
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri ⁽⁴⁾	--	--	--	--	--	--
- 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 ⁽⁵⁾	--	--	--	--	--	--

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.

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 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	33.372.103	35.925.054	14.163.359	5.228.663	6.849.788	9.683.244	--
Finansal borçlar	24.997.117	27.550.068	5.788.373	5.228.663	6.849.788	9.683.244	--
Ticari Borçlar	364.631	364.631	364.631	--	--	--	--
Diğer Borçlar	8.010.355	8.010.355	8.010.355	--	--	--	--

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 20 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)

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	42.201.761	48.319.410	16.185.171	5.129.929	10.471.278	13.305.284	3.227.748
Finansal borçlar	29.895.421	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	--	--	--	--

Piyasa Riski

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

Faiz Oranı Riski

Şirket’in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla değişken faizli borçlanması bulunmamaktadır.(31 Aralık 2018: Yoktur.)

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.

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Toplam yükümlülükler	34.888.232	62.121.317
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 6)	(1.208.678)	(1.605.536)
Net borç	33.679.554	60.515.781
Toplam özsermaye	49.287.026	44.244.173
Toplam sermaye	82.966.580	104.759.954
Borç/sermaye oranı	41%	58%

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 20 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)

Kur Riski

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

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	30 Haziran 2019		
	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	ABD Doları	Euro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,banka hesapları dahil)	1.189.804	174.899	27.973
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	50.328	8.745	-
3. Diğer	-	-	-
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.240.132	183.644	27.973
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)	1.240.132	183.644	27.973
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)	1.240.132	183.644	27.973
21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.189.804	174.899	27.973
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. İhracat			
24. İthalat			

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 20 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)

Kur Riski(Devamı)

	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.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 20 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)

Kur Riski(Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
01.01. - 30.06.2019 Dönemi İtibariyle				
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	105.689	(105.689)	82.437	(82.437)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	105.689	(105.689)	82.437	(82.437)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4-Euro net varlık / yükümlülüğü	18.324	(18.324)	14.293	(14.293)
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net etki (4+5)	18.324	(18.324)	14.293	(14.293)
TOPLAM (3+6)	124.013	(124.013)	96.730	(96.730)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
01.01. - 31.12.2018 Dönemi İtibariyle				
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	96.880	(96.880)	75.566	(75.566)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	96.880	(96.880)	75.566	(75.566)

NOT 21 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kasa	4.826	1.808
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	14.050	150.928
- Vadeli Mevduat	1.189.802	1.452.800
	1.208.678	1.605.536

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 21 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR(Devamı)

Nakit ve Nakit Benzerleri(Devamı)

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların ve vade tarihlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2019			31 Aralık 2018		
Para Brimi	Vade	Tutarı	Para Brimi	Vade	Tutarı
ABD Doları	Temmuz 2019	1.006.560	ABD Doları	Ocak 2019	922.247
TL	Temmuz 2019	--	TL	Ocak 2019	530.553
EURO	Temmuz 2019	183.242	EURO	Ocak 2019	--
Toplam		1.189.802	Toplam		1.452.800

NOT 22 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

NOT 23 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 24 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.208.678	1.605.536
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	73.527.185	94.501.864
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		9.439.395	10.258.090
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	84.175.258	106.365.490
E	Finansal Borçlar	Md.31	24.980.448	29.857.476
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	16.669	37.495
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	7.790.915	10.662.610
I	Özkaynaklar	Md.31	49.287.026	44.244.173
	Diğer Kaynaklar		2.100.200	21.563.736
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	84.175.258	106.365.490

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 24 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ(Devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (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)	1.189.802	1.452.800
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)	1.197.412	527.679

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 24 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ(Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
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%	87,35%	88,85%
3	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	50%	1,44%	1,51%
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%	66,52%	91,67%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	10%	1,41%	1,37%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22(l)	10%	1,42%	0,50%