

**TREND GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİ
İTİBARIYLA FİNANSAL
TABLOLAR VE BAĞIMSIZ
DENETÇİ RAPORU**

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 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
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-41

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

	Dipnot	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	3.043.578	1.605.536
Ticari Alacaklar		4.435	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	4.435	--
Diğer Alacaklar		159.600	55.911
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	4	97.400	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	62.200	55.911
Stoklar	8	67.256.865	94.501.864
Peşin Ödenmiş Giderler		520.045	859.282
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	7	520.045	859.282
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	17.413	23.222
Diğer Dönen Varlıklar		5.513.136	8.691.378
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>	15	5.513.136	8.691.378
ARA TOPLAM		76.515.072	105.737.193
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		--	--
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		76.515.072	105.737.193
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	9	276.006	622.047
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	522.892	--
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		5.239	6.250
- <i>Haklar</i>	11	5.239	6.250
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		804.137	628.297
TOPLAM VARLIKLAR		77.319.209	106.365.490

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	24	--	920.841
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	24	11.766.460	14.134.643
Diğer Finansal Yükümlülükler	24	3.720	37.495
Ticari Borçlar		105.324	1.165.106
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	61.719	1.085.863
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	43.605	79.243
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	78.777	92.896
Diğer Borçlar		6.722.353	11.141.234
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	6.638.267	10.662.610
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	84.086	478.624
Ertelenmiş Gelirler		2.405.397	19.314.856
- İlişkili Olmayan Taraflarlardan Ertelenmiş Gelirler	7	2.405.397	19.314.856
Kısa Vadeli Karşılıklar		32.268	167.227
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	19.080	54.980
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	13.188	112.247
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		--	181.113
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	--	181.113
ARA TOPLAM		21.114.299	47.155.411
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		21.114.299	47.155.411
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	24	3.651.032	14.801.992
Uzun Vadeli Karşılıklar		93.770	163.914
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	93.770	163.914
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.744.802	14.965.906
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		52.460.108	44.244.173
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		16.625	(14.102)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	16.625	(14.102)
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		8.258.275	(2.660.752)
Net Dönem Karı/Zararı	23	8.185.208	10.919.027
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		52.460.108	44.244.173
TOPLAM KAYNAKLAR		77.319.209	106.365.490

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019	Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Satış Gelirleri	16	50.646.477	31.359.339
Satışların Maliyeti (-)	16	(35.685.962)	(14.427.952)
BRÜT ESAS KAR /(ZARAR)		14.960.515	16.931.387
Pazarlama Giderleri (-)	17	(1.223.148)	(1.040.698)
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(3.182.869)	(3.379.224)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)		--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	2.046.597	2.021.133
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(63.132)	(2.156.451)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		12.537.963	12.376.147
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		19.905	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--
FİNANSMAN GELİRİ GİDERİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		12.557.868	12.376.147
Finansman Gelirleri	19	--	--
Finansman Giderleri (-)	19	(4.372.660)	(1.457.120)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		8.185.208	10.919.027
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	22	--	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		8.185.208	10.919.027
DURDURULAN FAALİYETLER			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı		--	--
DÖNEM KARI/ZARARI		8.185.208	10.919.027
Dönem Kar/Zararının Dağılımı			
Azınlık Payları		--	--
Ana Ortaklık Payları		8.185.208	10.919.027
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)			
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları(-)	21	30.727	(25.201)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		30.727	(25.201)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		8.215.935	10.893.826
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		8.215.935	10.893.826
Hisse Başına Kazanç	23	0,273	0,364
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç (Kr)		0,273	0,364

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 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 Sınıflandırılmayaca k Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)		
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
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	14	--	--	--	10.919.027	(10.919.027)	--	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	24	--	--	30.727	--	8.185.208	8.215.935	8.215.935
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler		30.000.000	6.000.000	16.625	8.258.275	8.185.208	52.460.108	52.460.108

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT NAKİT AKIM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019</i>	<i>Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018</i>
	Dipnot		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		16.326.923	(22.620.303)
Dönem karı/ (zararı)		8.185.208	10.919.027
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</i>	23	8.185.208	10.919.027
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(1.641.725)	304.491
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	9,10,11	324.052	162.321
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler		(1.534.917)	--
<i>-Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		(1.534.917)	--
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(174.376)	141.565
<i>-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	13	(75.317)	80.763
<i>-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	12	(99.059)	60.802
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(171.714)	605
<i>- Faiz Geliri</i>	5	(171.714)	--
<i>- Faiz Gideri</i>	5	--	605
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler		(84.770)	--
<i>-Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler</i>		(84.770)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		9.605.917	(33.905.612)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	28.779.916	(26.157.019)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(4.435)	65.935
<i>-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	5	(4.435)	65.935
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(103.689)	(16.789)
<i>- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>		(97.400)	--
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	6	(6.289)	(16.789)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.059.782)	294.845
<i>-İlişkili Taraflara Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	4	(1.024.144)	308.039
<i>-İlişkili Olmayan Taraflarda Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler</i>	5	(35.638)	(13.194)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(4.418.881)	6.826.709
<i>- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	4	(4.024.343)	6.350.794
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	6	(394.538)	475.915
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	7	339.237	(712.065)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	7	(16.909.459)	(9.134.303)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	13	(14.119)	(1.143)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.997.129	(5.071.782)
<i>- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)</i>	15	3.178.242	(5.234.340)
<i>- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)</i>	15	(181.113)	162.558
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		16.149.400	(22.682.094)
Alınan Faiz		171.714	--
Vergi Ödemeleri/İadeleri	22	5.809	61.791
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		291.785	647.901
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		317.037	--
<i>Maddi Duran Varlıkların Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>	9	317.037	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(25.252)	(41.476)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	9	(23.147)	(35.063)
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	11	(2.105)	(6.413)
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	--	689.377
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(15.180.666)	15.001.119
Sermaye Taahhüt Ödemesi	14	--	--
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		96.328	22.010.889
<i>Kredilerden Elde Edilen Nakit</i>	24	96.328	22.010.889
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(15.276.994)	(7.009.770)
<i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	24	(15.276.994)	(7.009.770)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		1.438.042	(6.971.283)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		1.438.042	(6.971.283)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26	1.605.536	8.576.819
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26	3.043.578	1.605.536

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 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, 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 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 9 kişidir. (31.12.2018: 12).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayınlanmak üzere 19 Şubat 2020 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 2019 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

31 Aralık 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 muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

TFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve 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.

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)
2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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.

a. 31 Aralık 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

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

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

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

2.3 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.

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.

2.6 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

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket’in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkulün satışı

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Şirket’in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

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.

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)

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
--------	---------

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

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.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değer 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 gerçekleştirilebilir değer düşük olanı ile değerlendirilir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

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, özellikli 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.

Finansal Araçlar(Devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

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.

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

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.

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.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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 ;

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
İlişkili taraflardan alacaklar				
Amer Alshava	--	97.400	--	--
	--	97.400	--	--

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
İlişkili taraflara borçlar				
Şahıs ortaklara borçlar (*)	--	6.638.267	--	10.662.610
İYS Yapı San. A.Ş	61.719	--	1.085.863	--
	61.719	6.638.267	1.085.863	10.662.610

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 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)

(*) 31 Aralık 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 ;

1 Ocak - 31 Aralık 2019	
Alışlar	Mal/Hizmet
İYS Yapı San. A.Ş	5.959.159
Toplam	5.959.159

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

1 Ocak - 31 Aralık 2019		
Satışlar	Konut Satışı	MDV Satışı
Amer Alshava	--	118.812
Hisham Younis Yahya Qafisheh	--	27.927
İYS Yapı San. A.Ş	--	4.843
Toplam	--	151.582

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

c) 1 Ocak – 31 Aralık 2019 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 627.076 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2018: 841.431 TL)’dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.

d) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket ortaklarının, Şirket’in almış olduğu banka kredilerine istinaden Şirket lehine vermiş olduğu 187.500.000 TL kefaleti bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 187.500.000 TL).

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 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

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	4.435	--
	4.435	--
Ertelenmiş finansman geliri (-)	--	--
Toplam ticari alacaklar	4.435	--

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri Dipnot 25’de açıklanmıştır.

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari borçlar		
Satıcılar	43.605	79.243
Toplam ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	43.605	79.243
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 4)	61.719	1.085.863
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	105.324	1.165.106

NOT 6 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen teminatlar	62.200	55.911
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 4)	97.400	--
Toplam	159.600	55.911

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 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 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 4)	6.638.267	10.662.610
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	5.518	110.056
Alınan depozito ve teminatlar	--	22.000
Diğer borçlar (*)	78.568	346.568
	6.722.353	11.141.234

(*) Şirketin ön satış sözleşmelerinin iptalinden kaynaklanan borçlardır.

NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları	477.191	842.264
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	6.994	16.892
Diğer iş avansları	35.860	126
	520.045	859.282

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Daire avansları	2.405.397	19.314.856
	2.405.397	19.314.856

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

NOT 8 – STOKLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Tamamlanmış projeler		
Anda Park Özlüce Projesi (*)	--	888.232
Tamamlanmamış projeler		
Bursa Millet Mah. (**)	5.909.829	27.387.185
İstanbul Sultanbeyli Projesi(***)	34.332.036	35.535.725
Proje Geliştirilecek Arsalar(****)	27.102.609	32.313.248
Stok değer düşüklüğü(-)(*****)	(87.609)	(1.622.526)
	67.256.865	94.501.864

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

(**) Bursa Millet Mahallesi'nde 135 adet dairelik projeden oluşmaktadır. İlgili proje için 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 2.405.397 TL avans alınmıştır. Projenin 113 dairesi teslim edilmiştir.

(***) İstanbul Sultanbeyli'de 143 daire ve 19 dükkandan oluşan projeyi ifade etmektedir. 31 Aralık 2019 itibarıyla başlangıç aşamasındadır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla aktifleştirilen borçlanma maliyeti 1.266.632 TL'dir (31.12.2018: 878.696 TL).

(****) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan Bursa İrfaniye'deki arsanın maliyetlerinden oluşmaktadır. 31.12.2019 itibarıyla aktifleştirilen borçlanma maliyeti 1.539.071 TL'dir (31 Aralık 2018: Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan Bursa İrfaniye ve Sultanbeyli'deki arsaların maliyetlerinden oluşmaktadır. 31.12.2018 itibarıyla aktifleştirilen borçlanma maliyeti Bursa İrfaniye arsası için 1.539.071 TL ve Sultanbeyli için 292.731 TL olmak üzere 1.831.802 TL).

(***** Şirket'in 02.01.2020 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinden almış olduğu 2019REV728 referans nolu değerleme raporunda Bursa İrfaniye'deki arsanın gerçeğe uygun değeri 27.015.000 TL olarak belirlenmiş ilgili arsa için geçmiş dönemlerde ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gayrimenkul stokları üzerindeki toplam sigorta teminat tutarı 37.500.000 TL'dir. (31 Aralık 2018: 49.214.000 TL).

31 Aralık 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 2 Ocak 2020 tarihli değerleme raporları sonucunda stokların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Taşınmaz	Gerçeğe Uygun Değeri	Tarih
Sultanbeyli arsa (380 nolu parsel)	36.700.000	02.01.2020
Bursa İrfaniye arsa	27.015.000	02.01.2020
Bursa Millet Mah. 22 adet bağımsız bölüm(*)	6.060.000	02.01.2020
Toplam	69.775.000	

(*) Değerleme firması 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in aktifinde bulunan ve teslimi olmayan 22 adet dairenin gerçeğe uygun değerini 6.060.000 TL olarak belirlemiştir.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 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	Transferler	31 Aralık 2019
Maliyet					
Makine, tesis ve cihazlar	37.528	1.271	--	--	38.799
Taşıt araçları	336.659	--	(336.659)	--	--
Döşeme ve demirbaşlar	216.347	17.874	(125.440)	--	108.781
Özel maliyetler	314.831	4.002	--	--	318.833
	905.365	23.147	(462.099)	--	466.413
Birikmiş amortisman					
Makine, tesis ve cihazlar	3.331	2.513	--	--	5.844
Taşıt araçları	100.359	43.690	(144.049)	--	--
Döşeme ve demirbaşlar	105.919	27.352	(85.783)	--	47.488
Özel maliyetler	73.709	63.366	--	--	137.075
	283.318	136.921	(229.832)	--	190.407
Net kayıtlı değer	622.047				276.006

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

NOT 10 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	1 Ocak 2019	Muhasebe politikalarındaki değişimin etkisi	İlaveler	31Aralık 2019
Maliyet				
Ofis kiralaması	--	595.165	--	595.165
Taşıtlar	--	111.742	--	111.742
	--	706.907		706.907
Birikmiş amortisman				
Ofis kiralaması	--	--	170.047	170.047
Taşıtlar	--	--	13.968	13.968
	--	--	184.015	184.015
Net kayıtlı değer		706.907		522.892

NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
Maliyet				
Haklar	17.742	2.105	--	19.847
	17.742	2.105	--	19.847
Birikmiş itfa payı				
Haklar	11.492	3.116	--	14.608
	11.492	3.116	--	14.608
Net kayıtlı değeri	6.250			5.239

	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 2019 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

12.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 13.188 TL değerinde dava karşılığı bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 112.247 TL)

Dava karşılığı hareket tablosu	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yıl başı bakiye	112.247	70.000
İptal edilenler	(99.059)	--
Ödemeler (-)	--	(18.555)
Yıl içindeki karşılıktaki artış	--	60.802
	13.188	112.247

12.2 Dava ve İhtilaflar

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla eksik ve ayıplı mal davası bulunmamaktadır. (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 kapsamındaki eksik işler tamamlandığı için davaya dönüşmemiştir. Geçmiş dönemde ayrılan karşılıklar iptal edilmiştir.

12.3. Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	108.686.000	107.170.613
Toplam	108.686.000	107.170.613

Cinsi	Kime Verildiği	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Teminat Mektubu	Belediyelere	--	70.613
Teminat Mektubu	Vergi dairesine	1.586.000	--
İpotek	Bankalara	107.100.000	107.100.000
Toplam		108.686.000	107.170.613

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

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

13.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi borçları	46.806	52.611
Personele borçlar	3.070	2.861
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	28.901	37.424
	78.777	92.896

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmayan izin karşılığı	19.080	54.980
	19.080	54.980

13.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Uzun Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	93.770	163.914
	93.770	163.914

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 2019 tarihi itibariyle hesaplanan kıdem tazminatı karşılığı, 1 Temmuz 2019 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 6.380 TL (31 Aralık 2018: 6.017,60 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 2019	31 Aralık 2018
Yıllık iskonto oranı (%)	3,35%	3,40%
Emeklilik olasılığı (%)	100,00%	100,00%

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 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(Devamı)

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem başı	163.914	95.950
Ödemeler	(58.008)	--
Faiz maliyeti	6.311	3.281
Cari hizmet maliyeti	12.280	39.482
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	(30.727)	25.201
Dönem sonu itibariyle karşılık	93.770	163.914

NOT 14 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle Şirket’in ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerinde 30.000.000 adet hissedenden 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.

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

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Saleh Mabrouk O. Mangoush	--	--	23,75	7.125.000
Hisham Younis Yahya Qafisheh	1,30	390.000	6,75	2.025.000
Osama Yahya O. Felali	33,75	10.125.000	33,75	10.125.000
Hamid Abdullah Hussein Al Ahmar	10,75	3.225.000	10,75	3.225.000
Arwa Saleh M. Mangoush	23,75	7.125.000	--	--
Diğer Halka Açık Kısım	30,45	9.135.000	25	7.500.000
Toplam Sermaye	100,00	30.000.000	100,00	30.000.000

Paylara İlişkin Primler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Osama Yahya O. Felali	3.620.000	3.620.000
Hamid Abdullah Hussein Al Ahmar	2.380.000	2.380.000
	6.000.000	6.000.000

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 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(Devamı)

Ödenmiş Sermaye(Devamı)

Kar Dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK’nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no’lu Kar Payı Tebliği’ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir.

TTK’ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

NOT 15 – DİĞER DÖNEN VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	5.513.136	8.691.378
	5.513.136	8.691.378

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Şirket’in diğer yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer yükümlülükler		
Ödenecek KDV	--	180.313
Gider Tahakkukları	--	800
	--	181.113

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

NOT 16 – HASILAT

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Satışları		
Satışlar	50.470.477	31.337.339
Kira Geliri	176.000	22.000
Brüt satışlar	50.646.477	31.359.339
 Satışların maliyeti	 (35.685.962)	 (14.427.952)
Brüt kar	14.960.515	16.931.387

NOT 17- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle genel yönetim ve pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	2.141.995	2.374.525
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	266.000	212.153
Vergi resim ve harçlar	64.584	81.100
Taşıt giderleri	46.396	60.472
Kira ve aidat giderleri	119.973	257.738
Amortisman ve itfa payları	324.052	162.321
Seyahat ve temsil giderleri	38.505	109.956
Haberleşme giderleri	7.276	12.473
Sigorta Giderleri	45.870	35.452
Diğer	128.218	73.034
	3.182.869	3.379.224
 Pazarlama, satış ve dağıtım		
Vergi resim ve harçlar	195.050	317.660
Reklam giderleri	2.900	8.000
Komisyon Giderleri	945.322	633.011
Sigorta Giderleri	74.963	42.567
Diğer	4.913	39.460
	1.223.148	1.040.698

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

NOT 18 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Diğer faaliyetlerden gelirler		
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	--	605
Stok değer düşüklüğü iptal geliri	1.534.917	--
Dava karşılığı iptal geliri	99.059	--
Sözleşme iptal geliri	31.000	36.000
Faiz gelirleri	171.714	123.091
Kur farkı gelirleri	47.387	1.362.310
Sabit kıymet satış karı	84.770	478.624
Diğer gelirler	77.750	20.503
	2.046.597	2.021.133

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Diğer faaliyetlerden giderler		
Stok değer düşüklüğü karşılığı	--	1.622.526
Dava karşılığı	--	60.802
Kur farkı giderleri	63.132	473.123
	63.132	2.156.451

NOT 19- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla finansman gelir ve giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Finansal giderler		
Faiz giderleri	4.372.660	1.457.120
	4.372.660	1.457.120

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

NOT 20- ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

Amortisman giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Genel Yönetim Giderleri	324.052	162.321
	324.052	162.321

Personel giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Genel Yönetim Giderleri	2.141.995	2.374.525
	2.141.995	2.374.525

NOT 21 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle diğer kapsamlı gelir/(gider) dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Aktüeryal kazanç/(kayıplar) (Dipnot 13)	30.727	(25.201)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri) (Dipnot 22)	--	--
	30.727	(25.201)
 Ana Ortaklık	 30.727	 (25.201)
	30.727	(25.201)

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 22 – 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 2019 itibariyle Şirketin kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Şirket’in bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Cari vergi yükümlülüğü		
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	17.413	23.222
İadesi istenecek kurumlar vergisi	17.413	23.222

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Şirket’in kapsamlı gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) aşağıdaki gibidir;

Vergi gideri/(geliri)	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Cari kurumlar vergisi	--	--
Ertelenmiş vergi (geliri) / gideri	--	--
	--	--

NOT 23 – 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 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Kurucu hissedarlara ait net kar	8.185.208	10.919.027
Çıkarılmış kurucu hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	30.000.000	30.000.000
Hisse başına kar	0,273	0,364

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

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli borçlanmalar		
Kısa vadeli banka kredileri TL (%16,56)	--	920.841
Kredi kartlarına borçlar	3.720	37.495
	3.720	958.336

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım		
TL Krediler (%12,36- 29,88)	11.699.462	14.134.643
Kiralama işlemlerinden borçlar	66.998	--
	11.766.460	14.134.643

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
TL Krediler (%12,36- 29,88)	3.136.419	14.801.992
Kiralama işlemlerinden borçlar	514.613	--
	3.651.032	14.801.992

Kredilerin vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
0-3 ay arası	3.187.471	2.892.515
3-6 ay arası	2.811.186	3.373.946
6-12 ay arası	5.767.803	8.789.022
1-2 yıl arası	3.571.491	11.665.574
2-5 yıl arası	79.541	3.136.419
	15.417.492	29.857.476

Banka kredileri için verilmiş teminatlar Dipnot 12’de açıklanmıştır.

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

NOT 25 – 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 Alacaklar		Bankalardaki	Diğer
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	4.435	--	62.200	97.400	3.042.718	477.191
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.435	--	62.200	97.400	3.042.718	477.191
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.

Cari Dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Diğer
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Mevduat	
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.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Likidite Riski

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

31 Aralık 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+IV+V)	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	22.245.169	23.875.322	10.507.237	3.283.411	6.570.703	3.434.430	79.541
Finansal borçlar	15.417.492	17.047.645	3.679.560	3.283.411	6.570.703	3.434.430	79.541
Ticari Borçlar	105.324	105.324	105.324	--	--	--	--
Diğer Borçlar	6.722.353	6.722.353	6.722.353	--	--	--	--

Önceki Dönem:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	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	--	--	--	--

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 2019 tarihi itibarıyla değişken faizli borçlanması bulunmamaktadır.(31 Aralık 2018: Yoktur.)

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

NOT 25 – 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 2019	31 Aralık 2018
Toplam yükümlülükler	24.859.101	62.121.317
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 26)	(3.043.578)	(1.605.536)
Net borç	21.815.523	60.515.781
Toplam özsermaye	52.460.108	44.244.173
Toplam sermaye	74.275.631	104.759.954
Borç/sermaye oranı	29%	58%

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

NOT 25 – 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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2019		
	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	1.489.475	250.745	--
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	51.947	8.745	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.541.422	259.490	--
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)	1.541.422	259.490	-
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)	1.541.422	259.490	--
21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.489.475	250.745	--
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. İhracat			
24. İthalat			

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

NOT 25 – 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.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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

Kur Riski(Devamı)

31 Aralık 2019				
	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	154.142	(154.142)	123.314	(123.314)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	154.142	(154.142)	123.314	(123.314)

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)

NOT 26 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	860	1.808
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	340.437	150.928
- Vadeli Mevduat	2.702.281	1.452.800
	3.043.578	1.605.536

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

NOT 26 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

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

31 Aralık 2019				31 Aralık 2018			
Para Birimi	Vade	Tutarı	Oran	Para Birimi	Vade	Tutarı	Oran
ABD Doları	Ocak 2020	1.489.477	%1,72	ABD Doları	Ocak 2019	922.247	%4,28
TL	Ocak 2020	1.212.804	%9,73	TL	Ocak 2019	530.553	%18,48
Toplam		2.702.281		Toplam		1.452.800	

NOT 27 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

NOT 28 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	3.043.578	1.605.536
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	67.256.865	94.501.864
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		7.018.766	10.258.090
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	77.319.209	106.365.490
E	Finansal Borçlar	Md.31	15.417.492	29.857.476
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	3.720	37.495
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	6.638.267	10.662.610
I	Özkaynaklar	Md.31	52.460.108	44.244.173
	Diğer Kaynaklar		2.799.622	21.563.736
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	77.319.209	106.365.490

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR

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

NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ(Devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 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)	2.702.281	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)	1.192.098	527.679

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR**

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

NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ(Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 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%	86,99%	88,85%
3	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	50%	3,94%	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%	42,05%	91,67%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	10%	3,49%	1,37%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22(l)	10%	1,54%	0,50%