

**TREND GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE
AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

(A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile, önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil, finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Stoklar ve Değerlemesi

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarında dönen varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği 63.102.006 TL (31 Aralık 2019: 67.256.865 TL) tutarında stokları mevcuttur. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Finansal tablolardaki stoklar ile ilgili muhasebeleştirme esasları Dipnot 8 ve 2.7'de detaylı olarak açıklanmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla aktif büyüklüğünün %91'ini Şirket'in stokları oluşturması ve stokların içerdiği satın alma, dönüştürme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi nedeniyle stoklar, denetimimiz için önemli bir konudur.

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

Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı

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

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 26 Şubat 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.

(Member of JPA International)

Eray Yanbol, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 26 Şubat 2021

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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.....	6-45

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARI İLE
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	321.577	3.043.578
Ticari Alacaklar		11.175	4.435
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3	6.174	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	5.001	4.435
Diğer Alacaklar		71.606	159.600
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	--	97.400
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	71.606	62.200
Stoklar	8	63.102.006	67.256.865
Peşin Ödenmiş Giderler		137.408	520.045
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	7	137.408	520.045
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	6.049	17.413
Diğer Dönen Varlıklar		5.087.779	5.513.136
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	15	5.087.779	5.513.136
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		68.737.600	76.515.072
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar		197.987	276.006
-Makine, Tesis ve Cihazlar	9	30.297	32.955
-Demirbaşlar	9	49.699	61.293
-Özel Maliyetler	9	117.991	181.758
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	420.327	522.892
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		6.303	5.239
-Haklar	11	6.303	5.239
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		624.617	804.137
TOPLAM VARLIKLAR		69.362.217	77.319.209

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARI İLE
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	24	3.742.229	11.766.460
Diğer Finansal Yükümlülükler	24	23	3.720
Ticari Borçlar		97.362	105.324
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	9.133	61.719
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	88.229	43.605
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	70.496	78.777
Diğer Borçlar		7.097.335	6.722.353
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	7.092.870	6.638.267
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	4.465	84.086
Ertelenmiş Gelirler		1.206.965	2.405.397
- İlişkili Olmayan Taraflarlardan Ertelenmiş Gelirler	7	1.206.965	2.405.397
Kısa Vadeli Karşılıklar		127.250	32.268
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	15.710	19.080
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	111.540	13.188
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.341.660	21.114.299
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	24	6.232.580	3.651.032
Uzun Vadeli Karşılıklar		93.691	93.770
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	93.691	93.770
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.326.271	3.744.802
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		50.694.286	52.460.108
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		(13.370)	16.625
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	(13.370)	16.625
Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)		16.443.483	8.258.275
Net Dönem Karı / (Zararı)	23	(1.735.827)	8.185.208
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		50.694.286	52.460.108
TOPLAM KAYNAKLAR		69.362.217	77.319.209

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Denetimden Geçmiş</i> 1 Ocak - 31	<i>Denetimden Geçmiş</i> 1 Ocak - 31
	Dipnot	Aralık 2020	Aralık 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	8.511.716	50.646.477
Satışların Maliyeti (-)	16	(5.929.829)	(35.685.962)
BRÜT ESAS KAR /(ZARAR)		2.581.887	14.960.515
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	17	(376.111)	(1.223.148)
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(2.375.548)	(3.182.869)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	736.538	2.046.597
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(327.709)	(63.132)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		239.057	12.537.963
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		92.079	19.905
FİNANSMAN GELİRİ GİDERİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		331.136	12.557.868
Finansman Gelirleri	19	--	--
Finansman Giderleri (-)	19	(2.066.963)	(4.372.660)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		(1.735.827)	8.185.208
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	22	--	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(1.735.827)	8.185.208
DURDURULAN FAALİYETLER			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı		--	--
DÖNEM KARI/ZARARI		(1.735.827)	8.185.208
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)			
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları(-)	21	(29.995)	30.727
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(29.995)	30.727
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(1.765.822)	8.215.935
Hisse Başına Kazanç	23	(0,058)	0,273
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç (Kr)		(0,058)	0,273

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Özkaynaklar
				Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı		
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		--	--	--	10.919.027	(10.919.027)	--	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	21	--	--	30.727	--	8.185.208	8.215.935	8.215.935
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler		30.000.000	6.000.000	16.625	8.258.275	8.185.208	52.460.108	52.460.108
01 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler		30.000.000	6.000.000	16.625	8.258.275	8.185.208	52.460.108	52.460.108
Transferler		--	--	--	8.185.208	(8.185.208)	--	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	21	--	--	(29.995)	--	(1.735.827)	(1.765.822)	(1.765.822)
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler		30.000.000	6.000.000	(13.370)	16.443.483	(1.735.827)	50.694.286	50.694.286

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020	Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019
	Dipnot		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		2.738.026	16.326.923
Dönem karı/ (zararı)		(1.735.827)	8.185.208
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</i>	23	(1.735.827)	8.185.208
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		340.860	(1.641.725)
Amortisman ve İtfâ Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	9,10,11	301.339	324.052
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler		14.226	(1.534.917)
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		101.835	--
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(87.609)	(1.534.917)
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		64.908	(174.376)
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	13	(33.444)	(75.317)
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12	98.352	(99.059)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(39.125)	(171.714)
- Faiz Geliri ile İlgili Düzeltmeler	18	(39.125)	(171.714)
- Faiz Gideri ile İlgili Düzeltmeler	19	--	--
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler		(488)	(84.770)
- Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(488)	(84.770)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		4.082.016	9.605.917
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(108.575)	(4.435)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5	(108.575)	(4.435)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		77.369	(103.689)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		97.400	(97.400)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(20.031)	(6.289)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	4.242.468	28.779.916
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	7	382.637	339.237
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(7.962)	(1.059.782)
- İlişkili Taraflara Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	4	(52.586)	(1.024.144)
- İlişkili Olmayan Taraflarda Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	44.624	(35.638)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		374.982	(4.418.881)
- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	4	454.603	(4.024.343)
- İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	(79.621)	(394.538)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	7	(1.198.432)	(16.909.459)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	13	2.344	(14.119)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		317.185	2.997.129
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	15	317.185	3.178.242
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	15	--	(181.113)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		2.687.049	16.149.400
Alınan Faiz		39.125	171.714
Vergi Ödemeleri/İadeleri	22	11.364	5.809
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(13.159)	291.785
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.105	317.037
- Maddi Duran Varlıkların Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	1.105	317.037
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(14.264)	(25.252)
- Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(10.720)	(23.147)
- Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(3.544)	(2.105)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(5.446.380)	(15.180.666)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	96.328
- Kredilerden Elde Edilen Nakit	24	--	96.328
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(5.446.380)	(15.276.994)
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	24	(5.446.380)	(15.276.994)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(2.722.001)	1.438.042
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(2.722.001)	1.438.042
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26	3.043.578	1.605.536
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26	321.577	3.043.578

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE 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 2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 11 kişidir. (31.12.2019: 9 kişi).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayınlanmak üzere 26 Şubat 2021 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/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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 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 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019’da TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’ standardında yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlanmıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinilen bir sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı olacak uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletme ve çıktı tanımlarının sınırlandırılması; ve
- İsteğe bağlı olarak uygulanacak bir gerçeğe uygun değer testinin (yoğunluk testi) getirilmesi.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39’da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir.

TFRS 9 ve TMS 39’da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7’deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019’da KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür. Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Solo finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

12 Mart 2020’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 3’deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020’de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3’ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018’de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3’e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)’ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 16’daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

TMS 37’deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37’de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2020’de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esastaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020’de “TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak:* Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler:* Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler:* Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22’deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin / iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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 muhasebeleştirilmektedir.

- 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat ve Giderler (Devamı)

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.

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Hasılat ve Giderler (Devamı)

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.

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 amortisman tabi tutulurlar.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman 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
Demirbaşlar	2 - 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 - 15 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. 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

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 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.

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.

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 arttırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz pay” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş pay gibi değerlendirilir.

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

Karşılıklar

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

Koşullu Yükümlülükler

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

Koşullu Varlıklar

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

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanması beklediği 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 .

Kiralama işlemleri

Şirket ofis binası ile taşıt kiralamaktadır.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyet değeri üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran, kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanarak iskonto edilir. Genel olarak, Şirket iskonto oranı olarak alternatif borçlanma faiz oranını kullanmıştır.

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

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 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE 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 2019: Yoktur).

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraf bakiyeleri ;

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
İlişkili taraflardan alacaklar				
Amer Alshava	--	--	--	97.400
Saba İnvestment İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	6.174	--	--	--
Toplam	6.174	--	--	97.400

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
İlişkili taraflara borçlar				
Şahıs ortaklara borçlar (*)	--	7.092.870	--	6.638.267
İYS Yapı San. A.Ş	9.133	--	61.719	--
Toplam	9.133	7.092.870	61.719	6.638.267

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

(*) 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 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) İlişkili taraflar alış satış işlemleri ;

Alışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2020		1 Ocak - 31 Aralık 2019	
	Mal/Hizmet	Kira Geliri	Mal/Hizmet	Kira Geliri
İYS Yapı San. A.Ş	222.644	--	5.959.159	--
Toplam	222.644	61.218	5.959.159	--

Satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2020		1 Ocak - 31 Aralık 2019	
	Kira Geliri	MDV Satışı	Kira Geliri	MDV Satışı
Amer Alshava	--	--	--	118.812
Hisham Younis Yahya Qafisheh	--	--	--	27.927
İYS Yapı San. A.Ş	--	--	--	4.843
Saba İnvestment İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	61.218	--	--	--
Toplam	61.218	--	--	151.582

c) 1 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 699.558 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2019: 627.076 TL)’dir.

d) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket ortaklarının, Şirket’in almış olduğu banka kredilerine istinaden Şirket lehine vermiş olduğu 150.000.000 TL kefaleti bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 187.500.000 TL).

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	5.001	4.435
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	101.835	--
Ara toplam	106.836	4.435
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(101.835)	--
Toplam ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5.001	4.435
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	6.174	--
Toplam ticari alacaklar	11.175	4.435

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle şüpheli alacaklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2020	31.12.2019
Dönem başı bakiye	--	--
Dönem içinde iptal edilen karşılıklar (-)	--	--
Dönem içindeki karşılıktaki artış	101.835	--
Toplam	101.835	--

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri Dipnot 25’de açıklanmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari borçlar		
Satıcılar	88.229	43.605
Toplam ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	88.229	43.605
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 4)	9.133	61.719
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	97.362	105.324

NOT 6 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen teminatlar	71.606	62.200
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 4)	--	97.400
Toplam	71.606	159.600

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 4)	7.092.870	6.638.267
Ödenecek vergi ve harçlar	4.465	5.518
Diğer borçlar (*)	--	78.568
Toplam	7.097.335	6.722.353

(*) Şirketin ön satış sözleşmelerinin iptalinden kaynaklanan borçlardır.

NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle peşin ödenmiş giderleri ve ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları	114.838	477.191
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	7.432	6.994
Diğer iş avansları	15.138	35.860
Toplam	137.408	520.045

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları (Alınan proje avansları)	1.206.965	2.405.397
Toplam	1.206.965	2.405.397

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 8 – STOKLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Tamamlanmış projeler		
Bursa Millet Mah. (*)	--	5.909.829
Tamamlanmamış projeler		
İstanbul Sultanbeyli Projesi(**)	34.651.923	34.332.036
Proje Geliştirilecek Arsalar(***)	27.620.037	27.102.609
Bursa Görükle Projesi(****)	830.047	--
Stok değer düşüklüğü(-)(*****)	--	(87.609)
	63.102.006	67.256.865

(*) Bursa Millet Mahallesi'nde 135 adet dairelik projeden oluşmaktadır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile bütün daireler teslim edilmiştir.

(**) İstanbul Sultanbeyli’de 143 daire ve 19 dükkandan oluşan projeyi ifade etmektedir. 31 Aralık 2020 itibarıyla başlangıç aşamasındadır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla aktifleştirilen borçlanma maliyeti 1.270.783 TL’dir (31.12.2019: 1.266.632 TL).

(***) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan Bursa İrfaniye’deki arsanın maliyetlerinden oluşmaktadır. 31.12.2020 itibarıyla aktifleştirilen borçlanma maliyeti 1.539.071 TL’dir (31 Aralık 2019: 1.539.071 TL).

(****) Şirketin Bursa Görükle’de gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında proje geliştirmek amacıyla portföye dahil edilmiştir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.(31.12.2019: Yoktur).

(*****) Şirket’in 31.12.2020 tarihinde Reel Değerleme A.Ş. şirketinden almış olduğu TDGYO-2011011 referans nolu değerleme raporunda Bursa İrfaniye’deki arsanın gerçeğe uygun değeri 31.711.000 TL olarak belirlenmiş ilgili arsa için geçmiş dönemlerde ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde 44.600.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2019: 107.100.000 TL).

Şirket’in ilişkili tarafı olmayan Reel Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli değerleme raporları sonucunda stokların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Taşınmaz	Gerçeğe Uygun Değeri	Tarih
Sultanbeyli arsa	38.486.000	31.12.2020
Bursa İrfaniye arsa	31.711.000	31.12.2020
Bursa/Görükle kat karşılığı inşaat sözleşmesi	4.437.000	31.12.2020
Toplam	74.634.000	

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2020
Maliyet					
Makine, tesis ve cihazlar	38.799	--	--	--	38.799
Demirbaşlar	108.781	10.720	(3.097)	--	116.404
Özel maliyetler	318.833	--	--	--	318.833
	466.413	10.720	(3.097)	--	474.036
Birikmiş amortismanlar					
Makine, tesis ve cihazlar	5.844	2.658	--	--	8.502
Demirbaşlar	47.488	21.697	(2.480)	--	66.705
Özel maliyetler	137.075	63.767	--	--	200.842
	190.407	88.122	(2.480)	--	276.049
Net kayıtlı değer	276.006				197.987

	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)	--	--
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 amortismanlar					
Makine, tesis ve cihazlar	3.331	2.513	--	--	5.844
Taşıt araçları	100.359	43.690	(144.049)	--	--
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

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 10 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Maliyet				
Binalar	595.165	--	(38.408)	556.757
Taşıtlar	111.742	146.580	--	258.322
	706.907	146.580	(38.408)	815.079
Birikmiş amortismanlar				
Binalar	170.047	159.073	--	329.120
Taşıtlar	13.968	51.664	--	65.632
	184.015	210.737	--	394.752
Net kayıtlı değer	522.892			420.327

	1 Ocak 2019	Muhasebe politikalarındaki değişimin etkisi	İlaveler	31 Aralık 2019
Maliyet				
Binalar	--	595.165	--	595.165
Taşıtlar	--	111.742	--	111.742
	--	706.907		706.907
Birikmiş amortismanlar				
Binalar	--	--	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 2020	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Maliyet				
Haklar	19.847	3.544	--	23.391
	19.847	3.544	--	23.391
Birikmiş itfa payı				
Haklar	14.608	2.480	--	17.088
	14.608	2.480	--	17.088
Net kayıtlı değeri	5.239			6.303

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devam)

	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

NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

12.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 111.540 TL değerinde dava karşılığı bulunmaktadır. (31 Aralık 2019: 13.188 TL)

Dava karşılığı hareket tablosu	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem başı bakiye	13.188	112.247
İptal edilen karşılık	--	(99.059)
Yıl içinde ayrılan karşılık	98.352	--
Toplam	111.540	13.188

12.2 Dava ve İhtilaflar

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla eksik ve ayıplı mal davası bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır.)

12.3. Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler

Şirketin 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	45.513.853	108.686.000
Toplam	45.513.853	108.686.000

Cinsi	Kime Verildiği	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Teminat Mektubu	Vergi dairesine	873.500	1.586.000
Teminat Mektubu	Bursa Uedaş Elektrik A.Ş	40.353	--
İpotek	Bankalara	44.600.000	107.100.000
Toplam		45.513.853	108.686.000

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

12.3. Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler (Devam)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket ortaklarının, Şirket lehine bankalara vermiş olduğu toplam 150.000.000 TL tutarında kefaleti bulunmaktadır.(31 Aralık 2019:187.500.000 TL)

31.12.2020 tarihi itibarıyla 3. kişilerin borcunun temini için vermiş olduğu herhangi bir teminat, rehin ve ipotegi bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

13.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi borçları	38.147	46.806
Personele borçlar	2.839	3.070
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	29.510	28.901
Toplam	70.496	78.777

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmayan izin karşılığı	15.710	19.080
Toplam	15.710	19.080

13.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Uzun Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	93.691	93.770
Toplam	93.691	93.770

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’ncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devam)

13.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (Devam)

31 Aralık 20120 tarihi itibarıyla hesaplanan kıdem tazminatı karşılığı, 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 7.117 TL (1 Temmuz: 6.380 TL) tavanından hesaplamıştır.

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. TMS 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 2020	31 Aralık 2019
Yıllık iskonto oranı (%)	3,38%	3,35%
Emeklilik olasılığı (%)	100,00%	100,00%

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem başı	93.770	163.914
Ödemeler	(55.026)	(58.008)
Faiz maliyeti	3.143	6.311
Cari hizmet maliyeti	21.809	12.280
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	29.995	(30.727)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	93.691	93.770

NOT 14 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerinde 30.000.000 adet hisseden meydana gelmektedir. (31 Aralık 2019: 30.000.000 Adet)

A grubu hisselerinin 900.000 TL’si Arwa Saleh M Mangoush’a, 390.000 TL’si Hisham Younis Yahya Qafisheh’a, 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.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 14 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Şirket’in ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Hisham Younis Yahya Qafisheh (*)	1,30	390.000	1,30	390.000
Osame Yahya O. Felali	33,75	10.125.000	33,75	10.125.000
Hamid Abdullah Hüssein Al Ahmar	5,29	1.588.168	10,75	3.225.000
Arwa Saleh M. Mangoush	23,75	7.125.000	23,75	7.125.000
Diğer Halka Açık Kısım	35,91	10.771.832	30,45	9.135.000
Toplam Sermaye	100,00	30.000.000	100,00	30.000.000

(*) Şirketin ortaklarından Hisham Younis Yahya Qafisheh 29 Eylül 2020 tarihinde Türk vatandaşlığına geçerek Haşmet Aslan adını almıştır.

Paylara İlişkin Primler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Osame Yahya O. Felali	3.620.000	3.620.000
Hamid Abdullah Hüssein Al Ahmar	2.380.000	2.380.000
Toplam	6.000.000	6.000.000

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.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 15 – DİĞER DÖNEN VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Şirket’in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2018
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	5.087.779	5.513.136
Toplam	5.087.779	5.513.136

NOT 16 – HASILAT

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Satışları		
Proje satış gelirleri	8.450.498	50.470.477
Kira geliri	61.218	176.000
Net satışlar (Hasılat)	8.511.716	50.646.477
Satışların maliyeti (-)	(5.929.829)	(35.685.962)
Brüt kar	2.581.887	14.960.515

NOT 17- FAALİYET GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle genel yönetim ve pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	1.513.048	2.141.995
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	227.352	266.000
Vergi ve harç giderleri	53.811	64.584
Taşıt giderleri	6.316	46.396
Kira ve aidat giderleri	90.425	119.973
Amortisman ve itfa payları	301.339	324.052
Seyahat ve temsil giderleri	8.848	38.505
Haberleşme giderleri	9.745	7.276
Sigorta giderleri	26.015	45.870
Diğer	138.649	128.218
Toplam	2.375.548	3.182.869

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 17- FAALİYET GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Vergi ve harçlar	5.659	195.050
Reklam giderleri	3.097	2.900
Komisyon giderleri	363.926	945.322
Sigorta giderleri	365	74.963
Diğer	3.064	4.913
Toplam	376.111	1.223.148

NOT 18 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Diğer faaliyetlerden gelirler		
Stok değer düşüklüğü iptal geliri	87.609	1.534.917
Dava karşılığı iptal geliri	--	99.059
Sözleşme iptal geliri	--	31.000
Faiz gelirleri	39.125	171.714
Kur farkı gelirleri	589.815	47.387
Sabit kıymet satış karı	488	84.770
Diğer gelirler	19.501	77.750
Toplam	736.538	2.046.597

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Diğer faaliyetlerden giderler		
Dava karşılığı	98.352	--
Kur farkı giderleri	23.370	63.132
Şüpheli ticari alacak karşılığı	101.835	--
Tazminat ve ceza giderleri	19.782	--
Diğer	84.370	--
Toplam	327.709	63.132

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 19- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle finansman gelir ve giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Finansal giderler		
Faiz giderleri	2.066.963	4.372.660
Toplam	2.066.963	4.372.660

NOT 20- ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Amortisman giderleri		
Genel yönetim giderleri	301.339	324.052
Toplam	301.339	324.052

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Personel giderleri		
Genel yönetim giderleri	1.513.048	2.141.995
Toplam	1.513.048	2.141.995

NOT 21 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle diğer kapsamlı gelir/(gider) dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Aktüeryal kazanç/(kayıplar) (Dipnot 13)	(29.995)	30.727
Toplam	(29.995)	30.727

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE 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 2020 itibariyle Şirketin kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Şirket’in bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Cari vergi yükümlülüğü		
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	6.049	17.413
İadesi istenecek kurumlar vergisi	6.049	17.413

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 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Dönem net karı / (zararı)	(1.735.827)	8.185.208
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	30.000.000	30.000.000
Hisse başına kar / (zarar)	(0,058)	0,273

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE 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 2020 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım		
TL banka kredileri (%11,93)	3.532.190	11.699.462
Kiralama işlemlerinden borçlar (%13,38)	210.039	66.998
Toplam	3.742.229	11.766.460

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer Finansal Yükümlülükler		
Kredi kartlarına borçlar	23	3.720
Toplam	23	3.720

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
TL banka krediler (%11,93)	5.937.601	3.136.419
Kiralama işlemlerinden borçlar (%13,38)	294.979	514.613
Toplam	6.232.580	3.651.032

Banka kredilerinin ve kiralama işlemlerinden borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
0-3 ay arası	968.307	3.187.471
3-6 ay arası	896.717	2.811.186
6-12 ay arası	1.877.205	5.767.803
1-2 yıl arası	3.993.364	3.571.491
2-5 yıl arası	2.239.216	79.541
Toplam	9.974.809	15.417.492

Banka kredileri için verilmiş teminatlar Dipnot 12’de açıklanmıştır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE 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	İlişkili	Diğer	İlişkili	Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	11.175	--	71.606	--	320.891	114.838
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	11.175	--	71.606	--	320.891	114.838
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)	101.835	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(101.835)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

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

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

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE 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 2020 ve 31 Aralık 2019 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	17.169.506	18.494.102	8.422.540	1.129.297	2.255.144	4.443.334	2.243.787
Finansal borçlar	9.974.809	11.299.405	1.227.843	1.129.297	2.255.144	4.443.334	2.243.787
Ticari Borçlar	97.362	97.362	97.362	--	--	--	--
Diğer Borçlar	7.097.335	7.097.335	7.097.335	--	--	--	--

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	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	--	--	--	--

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 2020 tarihi itibarıyla değişken faizli borçlanması bulunmamaktadır.(31 Aralık 2019: Yoktur.)

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE 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 2020	31 Aralık 2019
Toplam yükümlülükler	18.667.931	24.859.101
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 26)	(321.577)	(3.043.578)
Net borç	18.346.354	21.815.523
Toplam özsermaye	50.694.286	52.460.108
Toplam sermaye	69.040.640	74.275.631
Borç/sermaye oranı	27%	29%

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE 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 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2020		
	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	15	2	--
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	64.193	8.745	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	64.208	8.747	--
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)	64.208	8.747	-
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)	64.208	8.747	--
21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	15	2	--
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. İhracat	--	--	--
24. İthalat	--	--	--

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE 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 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 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE 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 2020				
	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	6.421	(6.421)	5.137	(5.137)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	6.421	(6.421)	5.137	(5.137)

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)

NOT 26 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	686	860
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	320.891	340.437
- Vadeli Mevduat	--	2.702.281
Toplam	321.577	3.043.578

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların ve vade tarihlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020				31 Aralık 2019			
Para Birimi	Vade	Tutarı	Oran	Para Birimi	Vade	Tutarı	Oran
ABD Doları	--	--	--	ABD Doları	Ocak 2020	1.489.477	%1,72
TL	--	--	--	TL	Ocak 2020	1.212.804	%9,73
Toplam		--		Toplam		2.702.281	

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 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	321.577	3.043.578
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	63.102.006	67.256.865
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		5.938.634	7.018.766
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	69.362.217	77.319.209
E	Finansal Borçlar	Md.31	9.974.809	15.417.492
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	23	3.720
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	7.092.870	6.638.267
I	Özkaynaklar	Md.31	50.694.286	52.460.108
	Diğer Kaynaklar		1.600.229	2.799.622
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	69.362.217	77.319.209

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN 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 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (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
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)	319.385	1.192.098

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
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%	90,97%	86,99%
3	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	50%	0,46%	3,94%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule 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%	33,67%	42,05%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	10%	0,00%	3,49%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22(l)	10%	0,46%	1,54%