

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOT AÇIKLAMALARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-53

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

		Cari Dönem 30.09.2021 TL	Önceki Dönem 31.12.2020 TL
	Not		
VARLIKLAR		86.335.681	69.362.217
Dönen Varlıklar		85.931.037	68.737.600
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	41.760.158	321.577
Ticari Alacaklar		12.563	11.175
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	7.562	6.174
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	5.001	5.001
Diğer Alacaklar		84.748	71.606
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	84.748	71.606
Stoklar	9	41.645.539	63.102.006
Peşin Ödenmiş Giderler		2.417.015	137.408
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	2.244.931	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	172.084	137.408
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	38	11.014	6.049
Diğer Dönen Varlıklar	27	--	5.087.779
Ara Toplam		85.931.037	68.737.600
Toplam Dönen Varlıklar		85.931.037	68.737.600
Duran Varlıklar		404.644	624.617
Maddi Duran Varlıklar	13	135.447	197.987
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	262.274	420.327
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		6.923	6.303
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	6.923	6.303
Toplam Duran Varlıklar		404.644	624.617
TOPLAM VARLIKLAR		86.335.681	69.362.217

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Not	Cari Dönem 30.09.2021 TL	Önceki Dönem 31.12.2020 TL
KAYNAKLAR		86.335.681	69.362.217
Kısa Vadeli Yükümlülükler		27.136.286	12.341.660
Kısa Vadeli Borçlanmalar		40.824	23
- İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	44	40.824	23
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		7.819.647	3.742.229
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	44	7.819.647	3.742.229
Ticari Borçlar		6.470.165	97.362
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	6.406.401	9.133
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	63.764	88.229
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26	75.980	70.496
Diğer Borçlar		9.560.506	7.097.335
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	8.303.642	7.092.870
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	1.256.864	4.465
Ertelenmiş Gelirler		3.050.965	1.206.965
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	3.050.965	1.206.965
Kısa Vadeli Karşılıklar		118.199	127.250
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	24	16.099	15.710
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	24	102.100	111.540
Ara Toplam		27.136.286	12.341.660
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		27.136.286	12.341.660
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.491.314	6.326.271
Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.405.226	6.232.580
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	44	3.405.226	6.232.580
Uzun Vadeli Karşılıklar		86.088	93.691
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	86.088	93.691
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.491.314	6.326.271
ÖZKAYNAKLAR		55.708.081	50.694.286
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		55.708.081	50.694.286
Ödenmiş Sermaye	28	30.000.000	30.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	28	6.000.000	6.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	28	(13.370)	(13.370)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	28	(13.370)	(13.370)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	28	(13.370)	(13.370)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	28	14.707.656	16.443.483
Dönem Net Kârı/Zararı	39	5.013.795	(1.735.827)
Toplam Özkaynaklar		55.708.081	50.694.286
TOPLAM KAYNAKLAR		86.335.681	69.362.217

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

	Not	Cari Dönem 1.01.2021 30.09.2021 TL	Önceki Dönem 1.01.2020 30.09.2020 TL	Cari Dönem 1.07.2021 30.09.2021 TL	Önceki Dönem 1.07.2020 30.09.2020 TL
Hasılat	29	40.552.099	8.510.492	40.518.439	393.582
Satışların Maliyeti (-)	29	(32.643.461)	(6.715.245)	(32.549.105)	(955.238)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.908.638	1.795.247	7.969.334	(561.656)
BRÜT KAR (ZARAR)		7.908.638	1.795.247	7.969.334	(561.656)
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(1.840.215)	(1.764.993)	(680.038)	(627.526)
Pazarlama Giderleri (-)	31	(821.297)	(310.107)	(811.347)	(87.020)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	1.920.565	591.803	1.884.725	242.713
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(1.671.720)	(98.648)	(1.651.622)	(20.004)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		5.495.971	213.302	6.711.052	(1.053.493)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	7.020	72.301	3.166	36.304
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		5.502.991	285.603	6.714.218	(1.017.189)
Finansal Gelirler	35	--	38.438	--	7.551
Finansal Giderler (-)	35	(489.196)	(815.503)	119.911	(26.298)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		5.013.795	(491.462)	6.834.129	(1.035.936)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		5.013.795	(491.462)	6.834.129	(1.035.936)
DÖNEM KARI (ZARARI)		5.013.795	(491.462)	6.834.129	(1.035.936)
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		5.013.795	(491.462)	6.834.129	(1.035.936)
-Ana Ortaklık Payları		5.013.795	(491.462)	6.834.129	(1.035.936)
Pay Başına Kazanç (Zarar)		0,167	(0,016)	0,228	(0,035)
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	39	0,167	(0,016)	0,228	(0,035)
DÖNEM KARI (ZARARI)		5.013.795	(491.462)	6.834.129	(1.035.936)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		--	30.540	--	42.649
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		--	30.540	--	42.649
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	36	--	30.540	--	42.649
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		--	--	--	--
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		--	30.540	--	42.649
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		5.013.795	(460.922)	6.834.129	(993.287)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
-Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
-Ana Ortaklık Payları		5.013.795	(460.922)	6.834.129	(993.287)

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

1 OCAK 30 EYLÜL 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Birikmiş Karlar			
	Not	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Özkaynak Toplamı
CARİ DÖNEM								
01.01.2021 tarihi itibarıyla bakiyeler (dönem başı)		30.000.000	6.000.000	(13.370)	16.443.483	(1.735.827)	50.694.286	50.694.286
Transferler	28	--	--	--	(1.735.827)	1.735.827	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	28	--	--	--	--	5.013.795	5.013.795	5.013.795
-Dönem Karı (Zararı)	28	--	--	--	--	5.013.795	5.013.795	5.013.795
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	28	--	--	--	--	--	--	--
30.09.2021 itibarıyla bakiyeler (dönem sonu)		30.000.000	6.000.000	(13.370)	14.707.656	5.013.795	55.708.081	55.708.081
GEÇMİŞ DÖNEM								
01.01.2020 tarihi itibarıyla bakiyeler (dönem başı)		30.000.000	6.000.000	16.625	8.258.275	8.185.208	52.460.108	52.460.108
Transferler	14	--	--	--	8.185.208	(8.185.208)	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	24	--	--	30.540	--	(491.462)	(460.922)	(460.922)
-Dönem Karı (Zararı)	24	--	--	--	--	(491.462)	(460.922)	(460.922)
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	0	--	--	--	--	--	--	--
30.09.2020 itibarıyla bakiyeler (dönem sonu)		30.000.000	6.000.000	47.165	16.443.483	(491.462)	51.999.186	51.999.186

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Not	Cari Dönem 1.01.2021 30.09.2021 TL	Önceki Dönem 1.01.2020 30.09.2020 TL
A. ESAS FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		40.775.911	2.821.912
Dönem kâr/zararı (+/-)		5.013.795	(491.462)
-Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		5.013.795	(491.462)
Dönem kâr/zararı mutabakatıyla ilgili düzeltmeler		865.469	157.436
Amortisman ve ifta gideriyle ilgili düzeltmeler	13,16,19	220.548	158.184
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler (+/-)		(16.654)	30.139
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	(7.214)	(4.743)
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	(9.440)	34.882
Faiz gelirleri ve giderleriyle ilgili düzeltmeler (+/-)		664.942	(30.887)
-Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	35	-	(30.887)
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	35	664.942	-
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(3.367)	-
-Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(3.367)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		34.901.612	3.144.575
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.388)	(41.487)
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(1.388)	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	(41.487)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(13.142)	(24.420)
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	-	97.400
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(13.142)	(121.820)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	9	21.456.467	5.344.057
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	(2.279.607)	4.647
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		6.180.795	(52.832)
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	6.397.268	(61.719)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)	7	(216.473)	8.887
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	26	5.484	8.848
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.463.171	(383.585)
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	1.210.772	(303.620)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	1.252.399	(79.965)
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	1.844.000	(2.296.432)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		5.245.832	585.779
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	27	5.245.832	585.779
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı (+/-)		40.780.876	2.810.549
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	38	(4.965)	11.363
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		2.792	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		6.870	-
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	6.870	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(4.078)	-
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(1.900)	-
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(2.178)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		659.878	(4.772.562)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		4.118.219	7.110.578
-Kredilerden Nakit Girişleri	44	4.118.219	7.110.578
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(2.827.354)	(11.883.140)
-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	44	(2.827.354)	(11.883.140)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(8.736)	-
Ödenen Faiz	35	(622.251)	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		41.438.581	(1.950.650)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C+D)		41.438.581	(1.950.650)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	321.577	3.043.578
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)		41.760.158	1.092.928

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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 değiştirilerek Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ünvanını almıştır.

Şirket’in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

Gürsel Mah. İmrahor Cad. Polat Ofis No:23 A Blok Kat:4 Kağıthane / İSTANBUL’dur. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 7 kişidir. (31.12.2020: 11 kişi).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

- **Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

Finansal tablolar, bazı finansal araçların gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır. Gerçeğe uygun değer ölçümünde kullanılan yöntemler ilgili dipnotlarda belirtilmiştir.

- **Kullanılan Para Birimi**

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirketin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

- **Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi**

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

- **İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

- **Finansal Tabloların Onaylanması**

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren döneme ait, kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu, nakit akış tablosu ve finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar, 01 Kasım 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloların yayımlanmasından sonra değiştirme gücüne sahiptir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

• TMS'ye Uygunluk Beyanı

- Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış olup Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") tebliğlerine uygun hale getirilmesi için düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutulmuştur.
- Seri II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ne istinaden, işletmeler, finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/IFRS") esas alırlar. Dolayısıyla ilişkitedeki finansal tablolar TMS/IFRS'ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.
- Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kapsamlı gelir tablosu / özkaynak ile ilişkilendirilmiştir.

Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- Bir Standart veya Yorum tarafından gerekli kılınıyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışlarındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafla belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde ayrı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

Şirket'in cari dönem içinde tespit edilmiş önemli muhasebe hatası ve 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- **Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- Bir Standart veya Yorum tarafından gerekli kılınyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışlarındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafla belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde ayrı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

Şirket'in cari dönem içinde tespit edilmiş önemli muhasebe hatası ve 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

▪ Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 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.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;

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

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

- TFRS 3'teki değişiklikler - işletme tanımı;

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

- TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin' değişiklikler;

1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- **Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler; (Devamı)**

Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur. - TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

- **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;**

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

- **TFRS 3, TMS 16, TMS 17’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;**

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

- **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

- **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’ TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler;**

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'daki değişiklikler;

Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

- TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler;

TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- **Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

İlişkili Taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da

- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);

- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

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

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

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

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

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

• Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat ve Giderler

Hasılat

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

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

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

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

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

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

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- **Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

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.

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.

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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- **Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

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.

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 araçlar	5 yıl
- Demirbaşlar	2 - 15 yıl
- Özel Maliyetler	5 yıl

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- **Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

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.

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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- **Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

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.

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.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin 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 değerinin düşük olanı ile değerlendirilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

• Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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,
- İlgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar

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

Koşullu Yükümlülükler

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

Koşullu Varlıklar

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- **Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

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.

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 kullanılarak 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 yansıtmamayı tercih etmiştir. Grup, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal şekilde gider olarak finansal tablolara yansıtmaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- **Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

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

Nakit Akış Tablosu

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

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

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 arttırmabilmektedirler. 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- **Netleştirme / Mahsup**

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

- **Portföy sınırlamalarına, finansal borç ve toplam gider sınırına uyumun kontrolü**

Dipnot 52 "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.

- **Cari Döneme İlişkin Önemli Değişiklikler**

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19'un, Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. Bu esnada Şirket tarafından, yatırım harcamaları, operasyonel giderlerin minimize edilmesi için aksiyonlar alınmış, likidite pozisyonunu güçlendirmek adına nakit yönetim stratejisi gözden geçirilmiştir.

Şirket, 30 Eylül 2021 tarihli ara dönem finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Şirket bu kapsamda, 30 Eylül 2021 tarihli ara dönem finansal tablolarında yer alan finansal varlıklar ve maddi duran varlık değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini test etmiş ve finansal yatırımlarında meydana gelen değer düşüşlerini gerçeğe uygun değer kapsamında mali tablolara aktarmıştır.

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 4 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Kasa	558	686
Bankalar	41.759.600	320.891
- Vadeli mevduat (TL)	908.000	--
- Vadesiz mevduat (TL)	14.365	320.891
- Vadeli mevduat (USD)	40.837.235	--
Toplam	41.760.158	321.577

NOT 5 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in faaliyet alanı, hizmetlerin niteliği ve ekonomik özellikleri, müşterilerin risklere göre sınıflandırması ve hizmetlerin dağıtımında kullanılan yöntemler benzerdir. Ayrıca, Şirket'in organizasyon yapısı, Şirket'in farklı faaliyetleri içeren ayrı bölümler halinde yönetilmesi yerine tek bir faaliyetin bölümü olarak kabul edilmekte ve Şirket'in faaliyet sonuçları, bu faaliyetlere tahsis edilecek kaynakların tespiti ve bu faaliyetlerin performanslarının incelenmesi bu çerçevede değerlendirilmektedir.

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

- **İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar**

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Saba Investment İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	7.562	6.174
Toplam	7.562	6.174

- **İlişkili Taraplara Ticari Borçlar**

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
İYS Yapı San. A.Ş.	6.406.401	9.133
Toplam	6.406.401	9.133

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

• İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler

	30.09.2021	31.12.2020
İYS Yapı San. A.Ş.	2.244.931	--
Toplam	2.244.931	-

• İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

	30.09.2021	31.12.2020
Ortaklara borçlar	8.303.642	7.092.870
Toplam	8.303.642	7.092.870

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla şahıs ortaklara borçlar Şirket ortakları olan Arwa Saleh Mangoush, Hisham Younis Yahya Qafisheh, Osame Yahya O. Felali ve Hamid Abdullah Hüssein Al Ahmar'a olan toplam borçtan oluşmaktadır.

• İlişkili Taraflardan Alışlar, Satışlar

01.01.2020-30.09.2021 / 01.01.2020-30.09.2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alışlar bulunmamaktadır.

	1 Ocak-30 Eylül 2021			1 Ocak-30 Eylül 2020	
	Mal/Hizmet	Kira Giderleri	Diğer	Mal/Hizmet	Kira Giderleri
İYS Yapı San. A.Ş.	10.558.108	--	--	207.403	--
Toplam	10.558.108	--	--	207.403	--

01.01.2020-30.09.2021 / 01.01.2020-30.09.2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara satışların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Eylül 2021		1 Ocak-30 Eylül 2020	
	Mal/ Hizmet	Nakit - Finansman	Mal/ Hizmet	MDV Satışı
İYS Yapı San. A.Ş.	--	1.000.000	--	--
Saba Investment İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	52.099	--	--	--
Amer Alshava	--	--	--	118.812
Toplam	52.099	1.000.000	--	118.812

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- **Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Ücret ve Benzeri Menfaatler**

1 Ocak - 30 Eylül 2021 dönemi itibarıyla, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler 492.376 TL'dir. (1 Ocak - 30 Eylül 2020: 395.410 TL).

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

- **Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
İlişkili taraflardan alacaklar	7.562	6.174
Şüpheli ticari alacaklar	101.835	101.835
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(101.835)	(101.835)
İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	5.001	5.001
Toplam	12.563	11.175

- **Kısa Vadeli Ticari Borçlar**

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
İlişkili taraflara borçlar	6.406.401	9.133
Ticari borçlar	42.114	88.229
Diğer	21.650	--
Toplam	6.470.165	97.362

NOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

- Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	30.09.2021	31.12.2020
Verilen depozito ve teminatlar	84.748	71.606
Toplam	84.748	71.606

- Uzun Vadeli Diğer Alacaklar**

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

- Kısa Vadeli Diğer Borçlar**

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	30.09.2021	31.12.2020
Ortaklara borçlar	8.303.642	7.092.870
Ödenecek vergi ve fonlar	1.256.864	4.465
Toplam	9.560.506	7.097.335

- Uzun Vadeli Diğer Borçlar**

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 9 – STOKLAR

	30.09.2021	31.12.2020
Tamamlanmamış projeler		
İstanbul Sultanbeyli Projesi(**)	34.956.626	34.651.923
Proje Geliştirilecek Arsalar(***)	--	27.620.037
Bursa Görükle Projesi(****)	6.688.913	830.046
Stok değer düşüklüğü(-)(*****)	--	--
	41.645.539	63.102.006

(**) İstanbul Sultanbeyli’de 142 daire ve 19 dükkandan oluşan projeyi ifade etmektedir. 30 Eylül 2021 itibariyle başlangıç aşamasındadır. 30 Eylül 2021 tarihi itibariyle aktifleştirilen borçlanma maliyeti 1.270.783 TL’dir. (31.12.2020: 1.270.783 TL). Sultanbeyli Şantiyesi ile ilgili 2018 yılında yapı ruhsatını aldıktan sonra zemin güçlendirme çalışmaları yapıldı ve hafriyatın %80 kısmını tamamlandı. Daha sonra yönetim tarafından projenin durdurulması kararı alınarak arsanın satılması yada kat karşılığı olarak müteahhite verilmesi ile ilgili karara alındı. 2021 yılında kat karşılığı inşaat yapımı için müteahhitlerden teklifler alındı. Şuanda plan notu değişikliği nedeni ile imar arttırımına gittiğimizden dolayı ruhsat iptali yapılarak tekrardan projelendirme çalışması yapılacaktır. Bu süreçte müteahhitler ile görüşmelere devam edilmektedir.

(***) 20 Eylül 2021 tarihi itibariyle Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan Bursa İrfaniye’deki arsa 40.500.000 TL’ye satılmıştır. Şirket, portföyünde yer alan Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Balkan (İrfaniye) mahallesinde konumlu arsanın satışından elde ettiği geliri, işletme sermayesinin güçlendirilmesinde ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ana faaliyet konusu olan gayrimenkuller ve gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar nezdinde değerlendirecektir. Portföye dahil edilecek gayrimenkuller ve/veya haklar konusunda kamuoyu ilgili platformlar üzerinden bilgilendirilecektir.

(****) Şirketin Bursa Görükle’de gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında proje geliştirmek amacıyla portföye dahil edilmiştir. 30 Eylül 2021 tarihi itibari ile aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır. (31.12.2020: Yoktur).Görükle şantiyesi ile ilgili 4 bloklu projenin 2 bloğunun kaba yapı inşaatı tamamlandı, 1 bloğun kaba yapı inşaatının yarısı tamamlandı ve 4. bloğun hafriyatı alındı. Kaba yapısı tamamlanan bloklarda duvarlar örülmeye başlandı ve ince yapı imalatlarına yakın zamanda başlanacaktır.

(*****) 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.

30 Eylül 2021 tarihi itibariyle itibarıyla stoklar üzerinde 44.600.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2020: 44.600.000 TL).

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 9 – STOKLAR (Devamı)

Şirket'in ilişkili tarafı olmayan Reel Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla kullanılan 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	

(*) 20.09.2021 itibarıyla ilgili arsa 40.500.000 TL bedel karşılığında satılmıştır.

NOT 10 – CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**a) Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not 6)	2.244.931	--
Verilen sipariş avansları	139.838	114.838
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	17.808	7.432
İş avansları	6.149	15.138
Personel avansları	8.289	--
Toplam	2.417.015	137.408

b) Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Alınan proje avansları	3.050.965	1.206.965
Toplam	3.050.965	1.206.965

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir;

Maliyet	31.12.2019	Giriş	Çıkış	31.12.2020	Giriş	Çıkış	Transfer	30.09.2021
Makine, tesis ve cihazlar	38.799	--	--	38.799	--	--	--	38.799
Demirbaşlar	108.781	10.720	(3.097)	116.404	--	(5.922)	--	110.482
Özel Maliyetler	318.833	--	--	318.833	1.900	(1.900)	--	318.833
Toplam	466.413	10.720	(3.097)	474.036	1.900	(7.822)	--	468.114
Birikmiş amortisman (-)								
Makine, tesis ve cihazlar	(5.844)	(2.658)	--	(8.502)	(1.994)	--	--	(10.496)
Demirbaşlar	(47.488)	(21.697)	2.480	(66.705)	(11.055)	4.256	--	(73.504)
Özel Maliyetler	(137.075)	(63.767)	--	(200.842)	(47.888)	63	--	(248.667)
Toplam	(190.407)	(88.122)	2.480	(276.049)	(60.937)	4.319	--	(332.667)
Net defter değeri	276.006	--	--	197.987	--	--	--	135.447

NOT 14 – HİZMETTEN ÇEKME, RESTORASYON VE ÇEVRE REHABİLİTASYON FONLARINDAN KAYNAKLANAN PAYLAR ÜZERİNDEKİ HAKLAR

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 15 – ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 16 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet	31.12.2019	Giriş	Çıkış	31.12.2020	Giriş	Çıkış	Transfer	30.09.2021
Haklar	19.847	3.544	--	23.391	2.178	--	--	25.569
Toplam	19.847	3.544	--	23.391	2.178	--	--	25.569
Birikmiş amortisman (-)								
Haklar	(14.608)	(2.480)	--	(17.088)	(1.558)	--	--	(18.646)
Toplam	(14.608)	(2.480)	--	(17.088)	(1.558)	--	--	(18.646)
Net defter değeri	5.239	--	--	6.303	--	--	--	6.923

NOT 17 – ŞEREFIYE

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 18 – MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 19 – KİRALAMA İŞLEMLERİ

- Kiracı Açısından Kiralama

TFRS-16 kapsamında kullanım hakkı varlıklarının dönemler içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2019	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2020	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	30.09.2021
Binalar	595.165	--	(38.408)	556.757	--	--	--	556.757
Taşıtlar	111.742	146.580	--	258.322	--	--	--	258.322
Toplam	706.907	146.580	(38.408)	815.079	--	--	--	815.079
Binalar	(170.047)	(159.073)	--	(329.120)	(119.305)	--	--	(448.425)
Taşıtlar	(13.968)	(51.664)	--	(65.632)	(38.748)	--	--	(104.380)
Birikmiş amortisman	(184.015)	(210.737)	--	(394.752)	(158.053)	--	--	(552.805)
Net kayıtlı değer	522.892	--	--	420.327				262.274

NOT 20 – İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALARI

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 21 – VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

	30.09.2021	31.12.2020
Ticari alacak değer düşüklüğü (-)	(101.835)	(101.835)
Toplam	(101.835)	(101.835)

NOT 22 – DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 23 – BORÇLANMA MALİYETLERİ

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde varlıklar ile doğrudan ilgili varlık maliyetine ilave edilen borçlanma maliyetleri Not 9'da açıklanmıştır.

NOT 24 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirketin karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar**

	30.09.2021	31.12.2020
Kullanılmamış izin karşılıkları	16.099	15.710
Toplam	16.099	15.710

- Dava Karşılıkları**

	30.09.2021	31.12.2020
Dava karşılıkları	102.100	111.540
Toplam	102.100	111.540

Şirket'in 30.09.2021 tarihi itibarıyla aleyhte devam eden 3 adet davası bulunmaktadır. (31.12.2020: Şirket'in leyhte devam eden 1 ve aleyhte devam eden 3 adet davası bulunmaktadır).

NOT 24 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar**

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılığı	86.088	93.691
Toplam	86.088	93.691

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 8.284,51 TL (31 Aralık 2020: 7.117 TL) tavanına tabidir.

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:

NOT 24 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)**

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık % 9,5 (31 Aralık 2020: %9,55) enflasyon ve %12,5 (31 Aralık 2020: %13,25) iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,74 (31 Aralık 2020: %3,38) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.285 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2020: 7.117 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Açılış bakiyesi	93.691	93.770
Hizmet maliyeti	45.539	21.809
Faiz maliyeti	1.920	3.143
Ödenen tazminatlar	(55.062)	(55.026)
Aktüeryal gelir/(gider)	--	29.995
Dönem sonu	86.088	93.691

NOT 25 – TAAHHÜTLER

- Verilen TRİ'ler**

Şirketin 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir.

	30.09.2021	31.12.2020
Verilen teminat mektupları	--	913.853
Verilen ipotekler	44.600.000	44.600.000
Toplam	44.600.000	45.513.853

Verilen ipotekler Şirket'in Kuveyttürk Bankası'ndan Bursa-İrfaniye'deki arsa alımı için kullanmış olduğu krediye istinaden verilen ipotektir. 20.09.2021 tarihinde Bursa-İrfaniye'deki arsanın satılmasından dolayı ilgili ipotek fek edilmiş, aynı ipotek tutarı Sultanbeyli Projesine aktarılmıştır.

NOT 25 – TAAHHÜTLER (Devamı)

	30.09.2021	31.12.2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	44.600.000	45.513.853
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
Toplam	44.600.000	45.513.853

NOT 26 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Personele borçlar	52.839	2.839
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	23.141	67.657
Toplam	75.980	70.496

NOT 27 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**a) Diğer Dönen Varlıklar**

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla diğer dönen varlıklar detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Devreden KDV	--	5.087.779
Toplam	--	5.087.779

NOT 28 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**a) Ödenmiş Sermaye**

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerinde 30.000.000 adet hissedenden meydana gelmektedir. (31 Aralık 2020: 30.000.000 Adet)

	30.09.2021			31.12.2020		
Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı
Osama Yahya O Felali	10.125.000	33,75%	10.125.000	10.125.000	33,75%	10.125.000
Arwa Saleh M Mangoush	7.125.000	23,75%	7.125.000	7.125.000	23,75%	7.125.000
Hamid Abdullah Hüssein Al Ahmar	1.588.168	5,29%	1.588.168	1.588.168	5,29%	1.588.168
Hisham Y.Y Qafishah	390.000	1,30%	390.000	390.000	1,30%	390.000
Halka açık paylar	10.771.832	35,91%	10.771.832	10.771.832	35,91%	10.771.832
Toplam	30.000.000	100,00%	30.000.000	30.000.000	100,00%	30.000.000

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.

NOT 28 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**b) Paylara İlişkin Primler**

	30.09.2021	31.12.2020
Paylara ilişkin primler	6.000.000	6.000.000
Toplam	6.000.000	6.000.000

c) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	30.09.2021	31.12.2020
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler/(Giderler)	(13.370)	(13.370)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>	<i>(13.370)</i>	<i>(13.370)</i>
Toplam	(13.370)	(13.370)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur)..

e) Toplam Birikmiş Karlar / (Zararlar)

	30.09.2021	31.12.2020
Geçmiş Yıllar Kârları / (Zararları)	14.707.656	16.443.483
Toplam	14.707.656	16.443.483

NOT 29 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Yurtiçi satışların detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2021 30.09.2021	1.01.2020 30.09.2020	1.07.2020 30.09.2020
Proje satış gelirleri	--	--	8.494.711	390.748
Arsa satış gelirleri	40.500.000	40.500.000	--	--
Kira gelirleri	52.099	18.439	15.781	2.834
Brüt Satışlar	40.552.099	40.518.439	8.510.492	393.582
Satış iadeleri (-)	--	--	--	--
Satış iskontoları (-)	--	--	--	--
Diğer indirimler (-)	--	--	--	--
Net Satışlar	40.552.099	40.518.439	8.510.492	393.582
Satışların maliyeti (-)	(32.643.461)	(32.549.105)	(6.715.245)	(955.238)
Satışların Maliyeti (-)	(32.643.461)	(32.549.105)	(6.715.245)	(955.238)
BRÜT KAR/ZARAR	7.908.638	7.969.334	1.795.247	(561.656)

NOT 30 – İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Şirket'in devam eden inşaat projelerine ilişkin detaylar Not:9'da açıklanmıştır. (31.12.2020: Şirket'in devam eden inşaat projelerine ilişkin detaylar Not:9'da açıklanmıştır).

NOT 31 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ VE ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

01.01.2021-30.09.2021 ve 01.01.2020-30.09.2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim, pazarlama ve araştırma ve geliştirme giderleri aşağıda sunulmuştur;

	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2021 30.09.2021	1.01.2020 30.09.2020	1.07.2020 30.09.2020
Genel yönetim giderleri	(1.840.215)	(680.038)	(1.764.993)	(627.526)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	(821.297)	(811.347)	(310.107)	(87.020)
Toplam	(2.661.512)	(1.491.385)	(2.075.100)	(714.546)

NOT 31 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ VE ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (Devamı)

Genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2021 30.09.2021	1.01.2020 30.09.2020	1.07.2020 30.09.2020
Personel giderleri	(1.168.059)	(416.251)	(1.121.404)	(479.756)
Danışmanlık giderleri	(204.163)	(59.692)	(187.275)	(48.514)
Vergi, resim ve harçlar	(19.222)	(9.462)	(22.471)	(731)
Taşıt giderleri	(4.540)	(1.319)	(4.718)	47.066
Amortisman giderleri	(220.548)	(74.619)	(237.136)	(78.952)
Kira ve aidat giderleri	(58.995)	(26.731)	(67.392)	(45.929)
Diğer	(164.688)	(91.964)	(124.597)	(20.710)
Toplam	(1.840.215)	(680.038)	(1.764.993)	(627.526)

Pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2021 30.09.2021	1.01.2020 30.09.2020	1.07.2020 30.09.2020
Komisyon giderleri	(810.897)	(810.897)	(303.938)	(224.943)
Vergi, resim ve harçlar	(1.400)	(450)	(4.191)	--
Reklam giderleri	(9.000)	--	(1.978)	137.923
Toplam	(821.297)	(811.347)	(310.107)	(87.020)

NOT 32 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / (GİDERLER)

01.01.2021-30.09.2021 ve 01.01.2020-30.09.2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2021 30.09.2021	1.01.2020 30.09.2020	1.07.2020 30.09.2020
Kur farkı gelirleri	1.883.827	1.871.893	568.436	234.670
Konusu kalmayan karşılıklar	9.440	--	7.301	7.301
Diğer	27.298	12.832	16.066	742
Toplam	1.920.565	1.884.725	591.803	242.713

01.01.2021-30.09.2021 ve 01.01.2020-30.09.2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2021 30.09.2021	1.01.2020 30.09.2020	1.07.2020 30.09.2020
Karşılık giderleri	--	--	(34.882)	--
Kur farkı giderleri	(652.786)	(652.786)	(18.932)	--
Diğer (*)	(1.018.934)	(998.836)	(44.834)	(20.004)
Toplam	(1.671.720)	(1.651.622)	(98.648)	(20.004)

(*) İlgili tutarın 983.393 TL'si Bursa-İrfaniye'de bulunan ve 20.09.2021 tarihinde satılan arsadaki projenin iptalinden kaynaklanmaktadır.

NOT 33 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR / (GİDERLER)

01.01.2021-30.09.2021 ve 01.01.2020-30.09.2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir.

	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2021 30.09.2021	1.01.2020 30.09.2020	1.07.2020 30.09.2020
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	7.020	3.166	72.301	36.304
Toplam	7.020	3.166	72.301	36.304

NOT 34 – FONKSİYON ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER**a) Amortisman ve İtfa Giderleri**

	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2021 30.09.2021	1.01.2020 30.09.2020	1.07.2020 30.09.2020
Genel yönetim giderleri	(220.548)	(74.619)	(237.136)	(78.952)
Toplam	(220.548)	(74.619)	(237.136)	(78.952)

NOT 35 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

01.01.2021-30.09.2021 ve 01.01.2020-30.09.2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir.

	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2021 30.09.2021	1.01.2020 30.09.2020	1.07.2020 30.09.2020
Faiz gelirleri	--	--	38.438	7.551
Toplam	--	--	38.438	7.551

01.01.2021-30.09.2021 ve 01.01.2020-30.09.2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir.:

	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2021 30.09.2021	1.01.2020 30.09.2020	1.07.2020 30.09.2020
Faiz giderleri	(489.196)	119.911	(815.503)	(26.298)
Toplam	(489.196)	119.911	(815.503)	(26.298)

NOT 36 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2021 30.09.2021	1.01.2020 30.09.2020	1.07.2020 30.09.2020
Tanımlanmış fayda planlarından aktüeryal (kazançlar)/kayıplar	--	--	(30.540)	(42.649)
Toplam	--	--	(30.540)	(42.649)

NOT 37 – SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 38 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DÂHİL)**a) Kurumlar Vergisi**

Kurumlar Vergisi Kanununun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar vergisinden müstesnadır. 30 Eylül 2021 itibarıyla Şirketin kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Şirket'in 30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla bilançoda yer alan vergi alacak / (yükümlülüklerinin) detay aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Peşin ödenen vergiler	11.014	6.049
Toplam	11.014	145.126

NOT 39 – PAY BAŞINA KAZANÇ

01.01.2021-30.09.2021 ve 01.01.2020-30.09.2020 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç / (zarar) aşağıdaki gibidir:

	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2021 30.09.2021	1.01.2020 30.09.2020	1.07.2020 30.09.2020
Hissedarlara Ait Net Kar/Zarar	5.013.795	6.834.129	(491.462)	(1.035.936)
Ana Ortaklığa Ait Son Dönem Karı	5.013.795	6.834.129	(491.462)	(1.035.936)
Çıkarılmış Hisse Adedi	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Hisse Başına Kazanç/(Kayıp)	0,167	0,228	(0,016)	(0,035)

NOT 40 – PAY BAZLI ÖDEMELER

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 41 – SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 42 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Şirketin 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla döviz kuru riski Not: 45'deki tabloda gösterilmiş olup, 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla oluşan kur farkı geliri ile kur farkı gideri ilişikteki finansal tablolarda esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler ve finansman gelirleri/giderleri hesaplarında gösterilmiştir.

NOT 43 – YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 44 – FİNANSAL ARAÇLAR

- Kısa Vadeli Borçlanmalar**

	30.09.2021	31.12.2020
Kredi kartları	40.824	23
Toplam	40.824	23

- Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları**

	30.09.2021	31.12.2020
Banka kredileri	7.558.665	3.532.190
Kullanım hakkı yükümlülüğü	260.982	210.039
Toplam	7.819.647	3.742.229

- Uzun Vadeli Borçlanmalar**

	30.09.2021	31.12.2020
Banka kredileri	3.310.508	5.937.601
Kullanım hakkı yükümlülüğü	94.718	294.979
Toplam	3.405.226	6.232.580

Finansal borçların anapara ödeme vadeleri aşağıda sunulmuştur:

	30.09.2021	31.12.2020
1 yıl içerisinde ödenecek	7.860.471	3.742.252
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	3.405.226	3.993.364
2 - 5 yıl içerisinde ödenecek	--	2.239.216
Toplam	11.265.697	9.974.832

NOT 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Finansal Araçlar Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Şirket yönetimi müşterilerden alacakları ile ilgili kredi riskini her bir müşteri için ayrı ayrı olmak kaydıyla kredi limitleri belirleyerek ve gerektiği takdirde teminat alarak riskli gördüğü müşterilerine ise sadece nakit tahsilât yoluyla satış yaparak azaltmaktadır. Şirket'in tahsilât riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun miktarda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

Şirket'in 01.01.2021-30.09.2021 ve 01.01.2020-30.09.2020 tarihleri itibariyle finansal araç türleri itibariyle maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Finansal Varlık	
30.09.2021	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	Mevduat	ve Yatırımlar	Toplam
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski*	7.562	5.001	--	84.748	41.759.600	--	41.856.911
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.562	5.001	--	84.748	41.759.600	--	41.856.911
B- Koşulları Yeniden Görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
-vadesi geçmiş	--	101.835	--	--	--	--	101.835
- değer düşüklüğü	--	(101.835)	--	--	--	--	(101.835)
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

NOT 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

a) Finansal Araçlar Kredi Riski (Devamı)

Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Finansal Varlık	
31.12.2020	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	Mevduat	ve Yatırımlar	Toplam
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski*	6.174	5.001	--	71.606	320.891	--	403.672
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	6.174	5.001	--	71.606	320.891	--	403.672
B- Koşulları Yeniden Görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
-vadesi geçmiş	--	101.835	--	--	--	--	101.835
- değer düşüklüğü	--	(101.835)	--	--	--	--	(101.835)
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

NOT 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal Araçlar Faiz Oranı Riski

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Şirket'in faiz oranı riski başlıca banka kredilerine bağlıdır.

Faiz taşıyan finansal borçların faiz oranı değişiklik göstermesine karşın faiz taşıyan finansal varlıkların sabit faiz oranı bulunmaktadır ve gelecek yıllardaki nakit akışı bu varlıkların büyüklüğü ile değişim göstermemektedir. Şirket'in piyasa faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, her şeyden önce Şirket'in değişken faiz oranlı borç yükümlülüklerine bağlıdır. Şirket'in bu konudaki politikası ise faiz maliyetini, sabit ve değişken faizli borçlar kullanarak yönetmektir.

NOT 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**c) Finansal Araçlar Likidite Riski**

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in 01.01.2021-30.09.2021 tarihleri itibarıyla likidite riskini gösteren tablolar aşağıdadır;

30.09.2021	Defter değeri	Sözleşmeden kaynaklı nakit akışı	0-1 Yıl	1-2 yıl	2-5 yıl
Türev olmayan finansal yükümlülükler:	27.372.348	27.372.348	(23.967.122)	(3.405.226)	--
Finansal borçlar	11.265.697	11.265.697	(7.860.471)	(3.405.226)	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	75.980	75.980	(75.980)	--	--
Ticari ve diğer borçlar	16.030.671	16.030.671	(16.030.671)	--	--
Türev finansal yükümlülükler:	--	--	--	--	--
Toplam	27.372.348	27.372.348	(23.967.122)	(3.405.226)	--

NOT 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**c) Finansal Araçlar Likidite Riski (Devamı)**

Şirket'in 01.01.2020-31.12.2020 tarihleri itibarıyla likidite riskini gösteren tablolar aşağıdadır;

31.12.2020	Defter değeri	Sözleşmeden kaynaklı nakit akışı	0-1 Yıl	1-2 yıl	2-5 yıl
Türev olmayan finansal yükümlülükler:	17.240.025	17.240.025	(11.007.445)	(3.993.364)	(2.239.216)
Finansal borçlar	9.974.832	9.974.832	(3.742.252)	(3.993.364)	(2.239.216)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	70.496	70.496	(70.496)	--	--
Ticari ve diğer borçlar	7.194.697	7.194.697	(7.194.697)	--	--
Türev finansal yükümlülükler:	--	--	--	--	--
Toplam	17.240.025	17.240.025	(11.007.445)	(3.993.364)	(2.239.216)

NOT 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

d) Finansal Araçlar Döviz Kuru Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve finansal durum tablosu dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar/zarar tablosuna yansıtılmıştır. Şirket'in parasal döviz yükümlülükleri ve parasal döviz alacaklarını aşmakta; kurların yükselmesi durumunda, Şirket yabancı para riskine maruz kalmaktadır.

	30.09.2021				31.12.2020			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	15	2	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	40.837.235	4.617.873	--	--	--	--	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	77.335	8.745	--	--	64.193	8.745	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	40.914.569	4.626.618	--	--	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)	40.914.569	4.626.618	--	--	64.208	8.747	--	--
10. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	--	--	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	--	--	--	--	--	--	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	--	--	--	--	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--	--	--	--	--	--	--
19. Finansal durum tablosu Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	40.914.569	4.626.618	--	--	64.208	8.747	--	--
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	40.837.235	4.617.873	--	--	15	2	--	--
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--

NOT 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

d) Finansal Araçlar Döviz Kuru Riski (Devamı)

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
30.09.2021				
ABD Doları kurunun % 20 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	8.182.914	(8.182.914)	8.182.914	(8.182.914)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	8.182.914	(8.182.914)	8.182.914	(8.182.914)
Avro kurunun % 20 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	--	--	--	--
Diğer döviz kurlarının ortalama % 20 değişmesi halinde:				
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	--	--	--	--
TOPLAM (3+6+9)	8.182.914	(8.182.914)	8.182.914	(8.182.914)
31.12.2020				
ABD Doları kurunun % 20 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	12.841	(12.841)	12.841	(12.841)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	12.841	(12.841)	12.841	(12.841)
Avro kurunun % 20 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	--	--	--	--
Diğer döviz kurlarının ortalama % 20 değişmesi halinde:				
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	--	--	--	--
TOPLAM (3+6+9)	12.841	(12.841)	12.841	(12.841)

Şirket, başlıca ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirketin ABD Doları ve Avro kurlarındaki %20'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %20'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

NOT 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

- Sermaye riski yönetimi**

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmek ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmektir.

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda gösterildiği gibi özkaynak ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Toplam Borçlar	30.627.600	18.667.931
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(41.760.158)	(321.577)
Net Borç	(11.132.558)	18.346.354
Toplam Özkaynak	55.708.081	50.694.286
Borç/ Özsermaye Oranı	(0,20)	0,36

NOT 46 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Makul değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satıma konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın makul değerini en iyi yansıtan değerdir. Şirket'in finansal araçların makul değerleri Türkiye'deki finansal piyasalardan ilgili ve güvenilir bilgiler edinilebileceği ölçüde, tahmin edilmiştir. Burada sunulan tahminler, Şirket'in bir piyasa işleminde edinebileceği tutarları yansıtmayabilir. Şirket'in finansal araçlarının makul değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

Rayiç değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların rayiç değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlarını her finansal araç sınıfının değerlendirme girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir

Finansal Aktifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

- Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmektedir.
- Finansal durum tablosunda maliyet bedeli üzerinden gösterilen bazı finansal aktiflerin (kasa-banka) makul değerlerinin finansal durum tablosu değerlerine yaklaşık oldukları varsayılmaktadır.
- Ticari alacakların makul değerinin, karşılıklar ayrıldıktan sonra, taşındıkları değere yakın olduğu tahmin edilmektedir.

Finansal Pasifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

- Kısa vadeli krediler ve diğer parasal pasiflerin makul değerlerinin, kısa dönemli olmaları dolayısıyla, defter değerlerinin yaklaşık olduğu varsayılmaktadır.
- Yabancı para cinsinden olan ve dönem sonu kurları üzerinden çevrilen uzun vadeli borçlarının makul değerinin defter değerine eşit olduğu varsayılmaktadır.
- Üçüncü şahıslara ödenecek tahmini tutarları temsil eden ticari borçlar ile tahakkuk etmiş giderlerin finansal durum tablosunda taşınan defter değerlerinin piyasa değerlerine yaklaşık olduğu varsayılmıştır.

NOT 47 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 48 – MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 49 – TMS'YE İLK GEÇİŞ

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 50 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur).

NOT 51 – ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Dipnot 2'de açıklanan muhasebe politikalarındaki değişikliklerin etkisi ile birikmiş kar/zararlar hesabı ile diğer kapsamlı gelirden gösterilen kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/giderlerin etkileri özkaynak değişim tablosunda gösterilmiştir.

NOT 52 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA, FİNANSAL BORÇ VE TOPLAM GİDER SINIRLARINA UYUMUN KONTROLÜ

"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.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.Eyl 2021 (TL)	31.Ara 2020 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	41.760.158	321.577
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	41.645.539	63.102.006
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		2.929.984	5.938.634
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	86.335.681	69.362.217
E	Finansal Borçlar	Md.31	11.224.873	9.974.809
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	40.824	23
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	8.303.642	7.092.870
I	Özkaynaklar	Md.31	55.708.081	50.694.286
	Diğer Kaynaklar		11.058.261	1.600.229
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	86.335.681	69.362.217

NOT 53 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA, FİNANSAL BORÇ VE TOPLAM GİDER SINIRLARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30.Eyl 2021 (TL)	31.Ara 2020 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısım	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/vadesiz mevduat / Özel cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	41.745.235	
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	İşletmecisi 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)	14.270.226	319.385

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	30.Eyl 2021	31.Ara 2020
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)	≥51%	48,23%	90,97%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	≤49%	48,36%	0,46%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	≤49%	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	≤20%	0,00%	0,00%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	≤10%	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	≤500%	38,54%	33,67%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	≤10%	48,35%	0,00%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	≤10%	16,52%	0,46%