

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR

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	6-44

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem 30.09.2022 TL	Önceki Dönem 31.12.2021 TL
	Not		
VARLIKLAR		116.400.450	104.297.707
Dönen Varlıklar		115.704.012	103.931.971
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	33.735.168	51.171.907
Ticari Alacaklar	7	58.107	7.066
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	53.672	7.066
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	4.435	--
Diğer Alacaklar	8	177.542	132.289
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	177.542	132.289
Stoklar	9	75.220.464	47.789.141
Peşin Ödenmiş Giderler	11	2.028.708	4.421.176
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	1.831.755	4.227.225
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	196.953	193.951
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	38	71.631	35.637
Diğer Dönen Varlıklar	27	4.412.392	374.755
Ara Toplam		115.704.012	103.931.971
Toplam Dönen Varlıklar		115.704.012	103.931.971
Duran Varlıklar		696.438	365.736
Maddi Duran Varlıklar	13	682.554	108.089
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	--	249.085
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	13.884	8.562
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	13.884	8.562
Toplam Duran Varlıklar		696.438	365.736
TOPLAM VARLIKLAR		116.400.450	104.297.707

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Not	Cari Dönem 30.09.2022 TL	Önceki Dönem 31.12.2021 TL
KAYNAKLAR		116.400.450	104.297.707
Kısa Vadeli Yükümlülükler		32.580.893	23.705.428
Kısa Vadeli Borçlanmalar	43	1.913.569	3.041.275
- İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	43	1.913.569	3.041.275
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	43	4.691.648	4.171.534
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	43	4.691.648	4.171.534
Ticari Borçlar	7	1.751.357	5.816.883
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	1.670.953	5.625.139
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	80.404	191.744
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26	43.805	45.499
Diğer Borçlar	8	787.633	94.078
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	35.760	35.760
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	751.873	58.318
Ertelenmiş Gelirler	11	23.267.603	10.422.592
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	23.267.603	10.422.592
Kısa Vadeli Karşılıklar	24	125.278	113.567
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	24	23.178	11.467
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	24	102.100	102.100
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		32.580.893	23.705.428
Uzun Vadeli Yükümlülükler		632.134	2.172.590
Uzun Vadeli Borçlanmalar	43	402.062	2.091.885
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	43	402.062	2.091.885
Uzun Vadeli Karşılıklar	24	230.072	80.705
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	230.072	80.705
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		632.134	2.172.590
ÖZKAYNAKLAR		83.187.423	78.419.689
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		83.187.423	78.419.689
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	(24.275)	(24.275)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	28	(24.275)	(24.275)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	28	(24.275)	(24.275)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	28	1.020.342	--
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	28	41.423.622	14.707.656
Dönem Net Kârı/Zararı	28	4.767.734	27.736.308
Toplam Özkaynaklar		83.187.423	78.419.689
TOPLAM KAYNAKLAR		116.400.450	104.297.707

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

1 OCAK – 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

		Cari Dönem 1.01.2022 30.09.2022 TL	Cari Dönem 1.01.2021 30.09.2021 TL	Cari Dönem 1.07.2022 30.09.2022 TL	Önceki Dönem 1.07.2021 30.09.2021 TL
	Not				
Hasılat	29	121.422	40.552.099	73.997	40.518.439
Satışların Maliyeti (-)	29	(3.145.299)	(32.643.461)	101.455	(32.549.105)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		(3.023.877)	7.908.638	175.452	7.969.334
BRÜT KAR (ZARAR)		(3.023.877)	7.908.638	175.452	7.969.334
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(3.387.027)	(1.840.215)	(1.569.208)	(680.038)
Pazarlama Giderleri (-)	31	(506.582)	(821.297)	(294.729)	(811.347)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	1.614.362	1.920.565	1.336.448	1.884.725
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(348.260)	(1.671.720)	(26.510)	(1.651.622)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		(5.651.384)	5.495.971	(378.547)	6.711.052
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	22.116	7.020	11.266	3.166
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	33	(59.338)	--	(44.979)	--
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		(5.688.606)	5.502.991	(412.260)	6.714.218
Finansal Gelirler	35	11.865.926	--	1.419.437	--
Finansal Giderler (-)	35	(1.409.586)	(489.196)	(363.074)	119.911
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		4.767.734	5.013.795	644.103	6.834.129
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		4.767.734	5.013.795	644.103	6.834.129
DÖNEM KARI (ZARARI)		4.767.734	5.013.795	644.103	6.834.129
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		4.767.734	5.013.795	644.103	6.834.129
-Ana Ortaklık Payları	38	4.767.734	5.013.795	644.103	6.834.129
Pay Başına Kazanç (Zarar)		0,159	0,167	0,021	0,228
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	38	0,159	0,167	0,021	0,228
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)		0,159	0,167	0,021	0,228
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		0,159	0,167	0,021	0,228
DÖNEM KARI (ZARARI)		4.767.734	5.013.795	644.103	6.834.129
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.767.734	5.013.795	644.103	6.834.129
-Ana Ortaklık Payları		4.767.734	5.013.795	644.103	6.834.129

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK-30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT 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								
01.01.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler (dönem başı)	30.000.000	6.000.000	(24.275)	14.707.656	27.736.308	78.419.689	78.419.689	
Düzeltilmelerden Sonraki Tutar	30.000.000	6.000.000	(24.275)	14.707.656	27.736.308	78.419.689	78.419.689	
Transferler	28	--	--	--	27.736.308	(27.736.308)	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	28	--	--	--	--	4.767.734	4.767.734	4.767.734
-Dönem Karı (Zararı)	28	--	--	--	--	4.767.734	4.767.734	4.767.734
30.09.2022 itibarıyla bakiyeler (dönem sonu)	30.000.000	6.000.000	(24.275)	42.443.964	4.767.734	83.187.423	83.187.423	
GEÇMİŞ 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
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	

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

1 OCAK – 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Not	Cari Dönem 1.01.2022 30.09.2022 TL	Cari Dönem 1.01.2021 30.09.2021 TL
A. ESAS FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(12.973.569)	40.775.911
Dönem kâr/zararı (+/-)		4.767.734	5.013.795
-Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	28	4.767.734	5.013.795
Dönem kâr/zararı mutabakatıyla ilgili düzeltmeler		1.996.131	865.469
Amortisman ve itfa giderleriyle ilgili düzeltmeler	13,16,19	233.067	220.548
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler (+/-)	24	161.078	(16.654)
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	161.078	(7.214)
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	--	(9.440)
Faiz gelirleri ve giderleriyle ilgili düzeltmeler (+/-)	35	1.601.986	664.942
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	35	1.601.986	664.942
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	33	--	(3.367)
-Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	33	--	(3.367)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(19.701.440)	34.901.612
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(51.041)	(1.388)
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(46.606)	(1.388)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(4.435)	--
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	(45.253)	(13.142)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(45.253)	(13.142)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	9	(27.431.323)	21.456.467
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	2.392.468	(2.279.607)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(4.065.526)	6.180.795
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	(3.954.186)	6.397.268
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)	7	(111.340)	(216.473)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	26	(1.694)	5.484
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	693.555	2.463.171
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	--	1.210.772
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	693.555	1.252.399
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	12.845.011	1.844.000
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	27	(4.037.637)	5.245.832
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	27	(4.037.637)	5.245.832
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı (+/-)		(12.937.575)	40.780.876
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	38	(35.994)	(4.965)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(2.315.559)	2.792
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	--	6.870
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	--	6.870
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13,16	(713.573)	(4.078)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(707.103)	(1.900)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(6.470)	(2.178)
Ödenen Faiz		(1.601.986)	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(2.147.611)	659.878
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	44	6.850.100	4.118.219
-Kredilerden Nakit Girişleri	44	6.850.100	4.118.219
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	44	(8.898.430)	(2.827.354)
-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	44	(8.898.430)	(2.827.354)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	19	(99.281)	(8.736)
Ödenen Faiz	35	--	(622.251)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(17.436.739)	41.438.581
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C+D)		(17.436.739)	41.438.581
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		51.171.907	321.577
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)		33.735.168	41.760.158

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 adresi, ticaret sicil kaydı ile vergi dairesi, vergi numarası ve iletişim araçları aşağıda açıklanmıştır;

Merkez Adresi	Gürsel Mah. İmrahor Cad. Polat Ofis No:23 A Blok Kat:4 Kağıthane / İSTANBUL
Kuruluş Yılı	2017
Ticaret Sicil Numarası	599791
Vergi Dairesi	Şişli Vergi Dairesi
Vergi Numarası	0690476808
Telefon – Faks	(212) 210 33 44 - (212) 210 33 90
İnternet Adresi	info@trendgyo.com.tr

30.09.2022 tarihi itibarıyla Şirket’te çalışan personel sayısı 5’dir. (31.12.2021: 6)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

- **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.

2.2) 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/TFRS") esas alırlar. Dolayısıyla ilişikteki finansal tablolar TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.
- Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kapsamlı gelir tablosu / özkaynak ile ilişkilendirilmiştir.

2.3) Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRS 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 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 7 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2
- TFRS 16 'Kiralamalar' - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler
- TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği
- TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler
- TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3) Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı işletmenin iştirak veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışları veya katkıları,
- TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal çerçeve 'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik,
- TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme,
- TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri,
- TFRS 17 – Yeni sigorta sözleşmeleri standardı,
- TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması,
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe tahminlerinin tanımı,
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe politikalarının açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi,
- Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 dönemi,

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren döneme ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.5) 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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İlişkili Taraflar (Devamı)

- 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.

Hasılat ve Giderler

Hasılat

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

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

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

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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat ve Giderler (Devamı)

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

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

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

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Giderler

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat ve Giderler (Devamı)

Finansman Gelirleri ve Giderleri

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

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

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.

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Maddi Duran Varlıklar (Devamı)****Maliyet Yöntemi**

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

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

	Ekonomik Ömrü
Tesis makine ve cihazlar	7-15 yıl
Taşıtlar	5 - yıl
Demirbaşlar	2-15 - yıl
Özel maliyetler	5 - yıl

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi olmayan duran varlıkların amortisman süreleri aşağıda ki gibidir

Ekonomik ömür

Bilgisayar yazılımları

2-15 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.

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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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 yapıp 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)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar (Devamı)

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

Koşullu Yükümlülükler

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

Koşullu Varlıklar

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

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Pay Başına Kazanç

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

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

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

- **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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6) Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, raporlama dönemi tarihi itibarıyla vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- Kıdem tazminatı, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve personel devir hızı gibi aktüeryal varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Tahminler, bu uzun vadeli planlar nedeniyle ortaya çıkan önemli belirsizlikleri içermektedir.
- Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket Hukuk Müşaviri ve uzman görüşleri alınarak Şirket yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket yönetimi en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.
- Şirket yönetimi, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrünü belirlemede teknik personelin deneyimlerine dayanan bazı önemli varsayımlarda bulunmuştur.
- Tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 salgınından dolayı gerek Şirket'in içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede ağırlıklı olarak yılın ikinci çeyreğinde yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar ile paralel olarak Şirket'in faaliyet gösterdiği ülkelerde tedarik ve satış süreçlerinde aksamalar yaşanmış, özellikle sokağa çıkma yasaklarının uygulandığı dönemlerde üretim faaliyetleri geçici olarak duraklatılmıştır. Bu süreçte Covid 19'un Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır.
- Covid 19 salgını etkisinin gerek dünyada gerekse Türkiye'de ne kadar süre ile devam edeceği henüz net olarak tahmin edilememekte olup, etkilerin şiddeti ve süresi netleştikçe orta ve uzun vade için daha belirgin ve sağlıklı bir değerlendirme yapma imkanı söz konusu olabilecektir. Şirket, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarını hazırlarken Covid 19 salgınının finansal tablolara olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarda meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklükleri değerlendirilmiş ve önemli bir etki tespit edilmemiştir.

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 4 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in nakit ve nakit benzeri değerler aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Kasa	785	727
Bankalar	33.734.383	51.171.180
- Vadesiz mevduat (TL)	6.439	--
- Vadeli mevduat (TL)	3.193.295	7.730
- Vadeli mevduat (USD)	18.188.822	51.163.450
Altın hesabı (TL)	12.345.827	--
Toplam	33.735.168	51.171.907

Şirket'in banka mevduatları üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Şirket'in ilişkili taraflardan ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Saba Investment İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	53.672	7.066
Toplam	53.672	7.066

- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
İYS Yapı San. A.Ş.	1.670.953	5.625.139
Toplam	1.670.953	5.625.139

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- İlişkili Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler**

Şirket'in ilişkili taraflardan peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir :

	30.09.2022	31.12.2021
İYS Yapı San. A.Ş. ⁽¹⁾	1.831.755	4.227.225
Toplam	1.831.755	4.227.225

(1) Şirket'in Bursa Görükle projesiyle ilgili inşaat işleri için verilen avanslardan oluşmaktadır.

- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar**

Şirket'in ilişkili taraflara diğer borçlarını detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Ortaklara borçlar ⁽¹⁾	35.760	35.760
Toplam	35.760	35.760

(1) Şirket ortakları olan Arwa Saleh Mangoush, Osame Yahya O. Felali ve Hamid Abdullah Hüssein Al Ahmar'a olan toplam borçtan oluşmaktadır.

- İlişkili Taraflardan Alışlar, Satışlar**

Şirket'in ilişkili taraflardan olan alışlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Eylül 2022		1 Ocak-30 Eylül 2021	
	Mal/Hizmet	Kira Giderleri	Mal/Hizmet	Kira Giderleri
İYS Yapı San. A.Ş	20.545.330	--	10.558.108	--
Toplam	20.545.330	--	10.558.108	--

Şirket'in ilişkili taraflardan olan satışlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Eylül 2022		1 Ocak-30 Eylül 2021	
	Mal/ Hizmet	Kira Gelirleri	Mal/ Hizmet	Nakit/Finansman
İYS Yapı San. A.Ş	--	--	--	1.000.000
Saba Investment İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	75.422	--	52.099	--
Toplam	75.422	--	52.099	1.000.000

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	887.236	492.376
Toplam	887.236	492.376

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

- **Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	4.435	--
İlişkili taraflardan alacaklar	53.672	7.066
Şüpheli ticari alacaklar	97.400	106.835
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(97.400)	(106.835)
Toplam	58.107	7.066

- **Kısa Vadeli Ticari Borçlar**

Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
İlişkili taraflardan borç senetleri	1.918.983	5.888.787
Ticari borçlar	80.404	191.744
İlişkili taraflardan borç senetleri reeskontu (-)	(248.030)	(263.648)
Toplam	1.751.357	5.816.883

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**• Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Verilen depozito ve teminatlar	177.542	132.289
Toplam	177.542	132.289

• Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Ortaklara borçlar (Not 6)	35.760	35.760
Ödenecek vergi ve fonlar	737.943	58.318
Alınan depozito ve teminatlar	13.930	--
Toplam	787.633	94.078

NOT 9 – STOKLAR

	30.09.2022	31.12.2021
Tamamlanmamış projeler		
İstanbul Sultanbeyli Projesi(**)	35.599.470	35.121.627
Bursa Görükle Projesi(****)	35.165.489	12.667.514
İstanbul Alibeyköy Projesi(**)	4.455.505	--
Toplam	75.220.464	47.789.141

(1)Sultanbeyli Şantiyesi ile ilgili 2018 yılında yapı ruhsatını aldıktan sonra zemin güçlendirme çalışmaları yapıldı ve hafriyatın %80 kısmı tamamlandı. Daha sonra yönetim tarafından projenin durdurulması kararı alınarak arsanın satılması ya da kat karşılığı olarak müteahhite verilmesi ile ilgili kararı alındı. 2021 yılında kat karşılığı inşaat yapımı için müteahhitlerden teklifler alındı. 2021 yılında onaylanmış bir plan notu değişikliğinden dolayı arsadaki inşaat alanı hakları artacağından, dolayı 2018 yılında alınmış olan inşaat ruhsatı iptal edildi ve plan notu değişikliğinden gelen imar hakları için belediyeye başvuru yapıldı. İmar haklarının alınabilmesi için 14.241 m2 olan arsa 15 parçaya bölünerek arsanın ifraz işlemleri yapıldı ve tekrardan arsanın birleştirme (tevhid) işlemleri için çalışmaları tamamlandı. Tevhid işlemini takiben inşaat alanı hakları kazanıldı. Ruhsat projesi çalışmalarına başlanarak takip eden aylar içerisinde inşaat ruhsatı alınacaktır.

(2)4 bloklu olan projenin tüm bloklarının kaba inşaatı tamamlandı. Blokların çatı imalatları bitti. A ve B bloklarda cephe çalışmaları tamamlandı, daire içi ve ortak alan ince işçilik işlemleri (alçı sıva-boya işleri, yer döşemesi imalatları, asansör imalatları, banyo-mutfak dolap imalatları, dış kapı imalatları vs...)hali hazırda devam etmektedir. C ve D blokta dış cephe çalışmaları, ince inşaat işleri (alçı sıva-boya işleri, yer döşemesi imalatları, asansör imalatları, banyo-mutfak dolap imalatları, dış kapı imalatları vs...) hali hazırda devam etmektedir. Projenin tamamlanma oranı ortalama %85 seviyelerindedir. Proje teslim tarihi 2023 yılı Ocak-Şubat ayları olarak planlanmaktadır.

(3) 05.04.2022 tarihinde arsa sahipleri ile Kat Karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandı. Parsellerde İBB'ye (İstanbul Büyükşehir Belediyesi) ait hisselerde bulunduğundan hisselerin İBB'den satın alınması için 2022 yılı Nisan ayında İBB'ye mürakat edilmiştir. 2022 yılı Temmuz ayında hisse satışları için meclis kararı onaylanmıştır. 2022 yılı Ağustos ayı içerisinde arsaların satış fiyatlarının belirlenmesi için komisyon toplanacak, encümen kararı ile arsaların satış fiyatları belirlenecektir. 2022 yılı Eylül ayı içerisinde İBB'ye ait hisselerin satın alınması tamamlandı. Eş zamanlı olarak mimari mükellefimiz ile sözleşme imzalanmış ve arsaların imar durumu başvuruları yapılmıştır. Mimari proje çalışmalarına başlanmış olup, önümüzdeki 6 ay içerisinde inşaat ruhsatı alınması planlanmaktadır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde 80.000.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: 80.000.000 TL).

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 9 – STOKLAR (Devamı)

Şirket'in ilişkili tarafı olmayan Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31.12.2020 Reel Değerleme A.Ş.) tarafından hazırlanan, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kullanılan değerleme raporları sonucunda stokların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir.

Taşınmaz	Rapor Tarihi	30.09.2022 Gerçeğe Uygun Değeri	Rapor Tarihi	31.12.2021 Gerçeğe Uygun Değeri
Sultanbeyli arsa	31.12.2021	64.650.000	31.12.2020	64.650.000
İstanbul Alibeyköy Projesi	30.09.2022	12.230.000	--	--
Bursa/Görükle kat karşılığı inşaat sözleşmesi	31.12.2021	24.280.000	31.12.2020	24.280.000
Toplam		101.160.000		88.930.000

NOT 10 – CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

- Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not 6)	1.831.755	4.227.225
Verilen sipariş avansları	75.367	121.762
Gelecek aylara ait giderler	112.297	63.900
Personel avansları	9.289	8.289
Toplam	2.028.708	4.421.176

- Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler**

Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Alınan proje avansları	23.267.603	10.422.592
Toplam	23.267.603	10.422.592

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2022 TARİHLİ SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlıkları ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1.01.2021	Giriş	Çıkış	Transfer	31.12.2021	Giriş	Çıkış	Transfer	30.09.2022
Makine, tesis ve cihazlar	38.799	--	--	--	38.799	--	--	--	38.799
Taşıtlar	--	--	--	--	--	707.100	--	--	707.100
Demirbaşlar	116.404	--	(13.883)	--	102.521	--	--	--	102.521
Özel Maliyetler	318.833	1.900	(1.900)	--	318.833	--	--	--	318.833
Toplam	474.036	1.900	(15.783)	--	460.153	707.100	--	--	1.167.253
Birikmiş amortisman (-)									
Makine, tesis ve cihazlar	(8.502)	(2.658)	--	--	(11.160)	(1.993)	--	--	(13.153)
Taşıtlar	--	--	--	--	--	(70.710)	--	--	(70.710)
Demirbaşlar	(66.705)	(16.083)	6.493	--	(76.295)	(12.357)	--	--	(88.652)
Özel Maliyetler	(200.842)	(63.830)	63	--	(264.609)	(47.575)	--	--	(312.183)
Toplam	(276.049)	(82.571)	6.556	--	(352.064)	(132.635)	--	--	(484.699)
Net defter değeri	197.987				108.089				682.554

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

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 15 – ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 16 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi olmayan varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir

Maliyet	1.01.2021	Giriş	Çıkış	Transfer	31.12.2021	Giriş	Çıkış	Transfer	30.09.2022
Haklar	23.391	4.168	--	--	27.559	6.470	--	--	34.029
Toplam	23.391	4.168	--	--	27.559	6.470	--	--	34.029
Birikmiş amortisman (-)									
Haklar	(17.088)	(1.909)	--	--	(18.997)	(1.148)	--	--	(20.145)
Toplam	(17.088)	(1.909)	--	--	(18.997)	(1.148)	--	--	(20.145)
Net defter değeri	6.303				8.562				13.884

NOT 17 – ŞEREFIYE

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 18 – MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 19 – KİRALAMA İŞLEMLERİ

- Kiracı Açısından Kiralama**

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

	1.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2021	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	30.09.2022
Binalar	556.757	--	--	--	556.757	--	--	--	556.757
Taşıtlar	258.322	--	--	--	258.322	--	(258.322)	--	--
Toplam	815.079	--	--	--	815.079	--	(258.322)	--	556.757
Binalar	(329.120)	(128.356)	--	--	(457.476)	(99.281)	--	--	(556.757)
Taşıtlar	(65.632)	(42.886)	--	--	(108.518)	--	108.518	--	--
Birikmiş amortisman	(394.752)	(171.242)	--	--	(565.994)	(99.281)	108.518	--	(556.757)
Net kayıtlı değer	420.327				249.085				--

NOT 20 – İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALARI

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 21 – VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Kısa vadeli şüpheli ticari alacaklar değer düşüklüğü (Not 7)	(97.400)	(106.835)
Toplam	(97.400)	(106.835)

NOT 22 – DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 23 – BORÇLANMA MALİYETLERİ

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde varlıklar ile doğrudan ilgili varlık maliyetine ilave edilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021 – Yoktur) Borçlanma maliyetleri kar veya zarar tablosuna dahil edilmiştir.

NOT 24 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirketin karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

• Kısa Vadeli Karşılıklar

	30.09.2022	31.12.2021
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	23.178	11.467
Toplam çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	23.178	11.467
Dava karşılıkları (*)	102.100	102.100
Toplam diğer kısa vadeli karşılıklar	102.100	102.100
Toplam kısa vadeli karşılıklar	125.278	113.567

(*) Şirket'in 30.09.2022 tarihi itibarıyla aleyhte devam eden 3 adet davası bulunmaktadır. (31.12.2021: Şirket'in aleyhte devam eden 3 adet davası bulunmaktadır).

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

- Uzun Vadeli Karşılıklar**

Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Kıdem tazminatı karşılığı	230.072	80.705
Toplam	230.072	80.705

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 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 10.848 TL (31 Aralık 2021: 8.284 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, Grup'un yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar**

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

	30.09.2022	31.12.2021
İskonto oranı (%)	3,10%	3,10%
Faiz oranı (%)	16,50%	16,50%
Enflasyon oranı (%)	13,00%	13,00%

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 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Açılış bakiyesi	80.705	93.691
Hizmet maliyeti	147.497	178.177
Faiz maliyeti	1.870	2.567
Ödenen tazminatlar	--	(100.039)
Aktüeryal gelir/(gider)	--	(93.691)
Dönem sonu	230.072	80.705

NOT 25 – TAAHHÜTLER

- Verilen TRİK'ler**

Şirket'in verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir.

	30.09.2022	31.12.2021
Verilen teminat mektupları	150.000.000	150.000.000
Verilen ipotekler	80.000.000	80.000.000
Toplam	230.000.000	230.000.000

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, ipotek tutarı Sultanbeyli Projesine aktarılmıştır.(31.12.2021:80.000.000 TL)

Şirket'in verilen teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	230.000.000	230.000.000
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	--	--
Toplam	230.000.000	230.000.000

NOT 26 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

- Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Personele borçlar	1.961	1.961
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	41.844	43.538
Toplam	43.805	45.499

NOT 27 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- Diğer Dönen Varlıklar**

Şirket'in diğer dönen varlıklar detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Devreden KDV	4.412.392	374.755
Toplam	4.412.392	374.755

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 30.000.000 adet hisseden meydana gelmektedir. (31 Aralık 2021: 30.000.000 Adet)

Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	30.09.2022			31.12.2021		
	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı
Osama Yahya O Felali	10.300.000	34,33%	10.300.000	10.125.000	33,75%	10.125.000
Arwa Saleh M Mangoush	7.260.000	24,20%	7.260.000	7.125.000	23,75%	7.125.000
Hamid Abdullah Hussein Al Ahmar	1.668.168	5,56%	1.668.168	1.588.168	5,29%	1.588.168
Hisham Y.Y Qafishah	--	0,00%	--	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 1.035.000 TL'si Arwa Saleh M Mangoush'a, 1.375.000 TL'si Osama Yahya O Felali'ye, 590.000 TL'si Hamid Abdullah Hussein Al Ahmar'a aittir. (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir. Bunun dışında (A) Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır. (31.12.2021: A grubu hisselerin 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.)

• **Paylara İlişkin Primler**

	30.09.2022	31.12.2021
Paylara ilişkin primler	6.000.000	6.000.000
Toplam	6.000.000	6.000.000

• **Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**

	30.09.2022	31.12.2021
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler/(Giderler)	(24.275)	(24.275)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(24.275)	(24.275)
Toplam	(24.275)	(24.275)

• **Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

	30.09.2022	31.12.2021
Yasal yedekler	1.020.342	--
Toplam	1.020.342	--

NOT 28 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

- Toplam Birikmiş Karlar / (Zararlar)

	30.09.2022	31.12.2021
Geçmiş Yıllar Kârları / (Zararları)	41.423.622	14.707.656
Toplam	41.423.622	14.707.656

NOT 29 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in satışlar ve satışların maliyeti hesaplarının detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2022 30.09.2022	1.07.2021 30.09.2021
Arsa satış gelirleri	--	40.500.000	--	40.500.000
Kira gelirleri	121.422	52.099	73.997	18.439
Net Satışlar	121.422	40.552.099	73.997	40.518.439
Satışların maliyeti (-)	--	(32.643.461)	102.837	(32.549.105)
Satılan hizmet maliyeti (-)	(3.145.299)	--	(1.382)	--
Satışların Maliyeti (-)	(3.145.299)	(32.643.461)	101.455	(32.549.105)
BRÜT KAR/ZARAR	(3.023.877)	7.908.638	175.452	7.969.334

NOT 30 – İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Şirket'in devam eden inşaat projelerine ilişkin detaylar Not:9'da açıklanmıştır. (31.12.2021: Şirket'in devam eden inşaat projelerine ilişkin detaylar Not:9'da açıklanmıştır).

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

Şirket'in genel yönetim giderleri ve pazarlama giderleri hesapları aşağıdaki gibidir:

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2022 30.09.2022	1.07.2021 30.09.2021
Genel yönetim giderleri	(3.387.027)	(1.840.215)	(1.569.208)	(680.038)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	(506.582)	(821.297)	(294.729)	(811.347)
Toplam	(3.893.609)	(2.661.512)	(1.863.937)	(1.491.385)

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

Genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2022 30.09.2022	1.07.2021 30.09.2021
Personel giderleri	(2.138.576)	(1.168.059)	(967.398)	(416.251)
Danışmanlık giderleri	(431.459)	(204.163)	(216.236)	(59.692)
Amortisman giderleri	(233.067)	(220.548)	(91.223)	(74.619)
Kira ve aidat giderleri	(260.226)	(58.995)	(189.654)	(26.731)
Taşıt giderleri	(118.104)	(4.540)	(39.662)	(1.319)
Vergi, resim ve harçlar	(128.497)	(19.222)	(36.203)	(9.462)
Diğer	(77.099)	(164.688)	(28.832)	(91.964)
Toplam	(3.387.027)	(1.840.215)	(1.569.208)	(680.038)

Pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2022 30.09.2022	1.07.2021 30.09.2021
Komisyon giderleri	--	(810.897)	--	(810.897)
Proje giderleri	(506.145)	--	(295.167)	--
Vergi, resim ve harçlar	(438)	(1.400)	438	(450)
Reklam giderleri	--	(9.000)	--	--
Toplam	(506.582)	(821.297)	(294.729)	(811.347)

NOT 32 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / (GİDERLER)

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler hesaplarının detayı aşağıdaki gibidir:

• Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2022 30.09.2022	1.07.2021 30.09.2021
Reeskont faiz gelirleri	248.030	--	135.542	--
Konusu kalmayan karşılıklar	9.435	9.440	4.435	--
Kur farkı gelirleri	1.214.149	1.883.827	1.181.867	1.871.893
Diğer	142.748	27.298	14.604	12.832
Toplam	1.614.362	1.920.565	1.336.448	1.884.725

• Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2022 30.09.2022	1.07.2021 30.09.2021
Kur farkı giderleri	--	(652.786)	--	(652.786)
Reeskont faiz giderleri (-)	(263.648)	--	--	--
Diğer	(84.612)	(1.018.934)	(26.510)	(998.836)
Toplam	(348.260)	(1.671.720)	(26.510)	(1.651.622)

NOT 33 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR / (GİDERLER)

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler hesaplarının detayı aşağıdaki gibidir:

• Yatırım Faaliyetlerden Gelirler

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2022 30.09.2022	1.07.2021 30.09.2021
Menkul kıymet satış gelirleri	22.116	7.020	11.266	3.166
Toplam	22.116	7.020	11.266	3.166

• Yatırım Faaliyetlerden Giderler

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2022 30.09.2022	1.07.2021 30.09.2021
Menkul kıymet satış zararları	(59.338)	--	(44.979)	--
Toplam	(59.338)	--	(44.979)	--

NOT 34 – FONKSİYON ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

• Amortisman ve İtfa Giderleri

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2022 30.09.2022	1.07.2021 30.09.2021
Genel yönetim giderleri	(233.067)	(220.548)	(91.223)	(74.619)
Toplam	(233.067)	(220.548)	(91.223)	(74.619)

NOT 35 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

• Finansman Gelirleri

Şirket'in ait finansman gelirleri hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2022 30.09.2022	1.07.2021 30.09.2021
Kur farkı gelirleri	10.937.676	--	1.066.610	--
Faiz gelirleri	928.250	--	352.827	--
Toplam	11.865.926	--	1.419.437	--

• Finansman Giderleri

Şirket'in ait finansman giderleri hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2022 30.09.2022	1.07.2021 30.09.2021
Kur farkı giderleri	(305.318)	--	(5.778)	--
Faiz giderleri	(1.104.268)	(489.196)	(357.296)	119.911
Toplam	(1.409.586)	(489.196)	(363.074)	119.911

NOT 36 – SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 37 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DÂHİL)

- 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 bilançoda yer alan vergi alacak / (yükümlülüklerinin) detay aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Peşin ödenen vergiler	71.631	35.637
Toplam	71.631	35.637

NOT 38 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç miktarı, dönem karının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Şirket'in pay başına kazanç/(zarar) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2022 30.09.2022	1.07.2021 30.09.2021
Hissedarlara Ait Net Kar/Zarar	4.767.734	5.013.795	644.103	6.834.129
Ana Ortaklığa Ait Son Dönem Karı	4.767.734	5.013.795	644.103	6.834.129
Çıkarılmış Hisse Adedi	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Hisse Başına Kazanç/(Kayıp)	0,159	0,167	0,021	0,228

NOT 39 – PAY BAZLI ÖDEMELER

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 40 – SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 41 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2022, 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla döviz kuru riski Not 45'deki tabloda gösterilmiş olup, 30 Eylül 2022, 31 Aralık 2021 tarihlerinde 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 42 – YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılan açıklamada;

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan TÜFE oranlarına göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olarak gerçekleşmiştir. Bu itibarla, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmamaktadır.

KGK tarafından yapılan bu duyuruda TFRS'yi uygulayan işletmelerin 31.12.2021 tarihinde sonra eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. KGK tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmamış olup, 30 Eylül 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

NOT 43 – FİNANSAL ARAÇLAR

- Finansal Borçlanmalar**

	30.09.2022	31.12.2021
Banka kredileri	1.913.569	3.038.958
Kredi kartları	--	2.317
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	1.913.569	3.041.275
Banka kredileri	4.691.648	3.875.551
Kullanım hakkı yükümlülüğü	--	295.983
Toplam uzun vadeli borçlanmaları kısa vadeli kısımları	4.691.648	4.171.534
Banka kredileri	402.062	2.091.885
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	402.062	2.091.885
Toplam finansal borçlanmalar	7.007.279	9.304.694

Finansal borçların anapara ödeme vadeleri aşağıda sunulmuştur:

	30.09.2022	31.12.2021
1 yıl içerisinde ödenecek	6.605.217	7.212.809
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	235.021	2.091.885
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	167.041	--
Toplam	7.007.279	9.304.694

NOT 44 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

• 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 finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
30.09.2022	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	Mevduat	Toplam
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	53.672	4.435	--	177.542	33.734.383	33.970.032
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A- Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	53.672	4.435	--	177.542	33.734.383	33.970.032
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	--	97.400	--	--	--	97.400
- değer düşüklüğü	--	(97.400)	--	--	--	(97.400)
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
31.12.2021	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	Mevduat	Toplam
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	7.066	--	--	132.289	51.171.180	51.310.535
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A- Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.066	--	--	132.289	51.171.180	51.310.535
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	--	106.835	--	--	--	101.835
- değer düşüklüğü	--	(106.835)	--	--	--	(101.835)
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

NOT 44 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**• 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.

• 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 likidite riskini gösteren tablolar aşağıdadır;

30.09.2022	Defter değeri	Sözleşmeden kaynaklı nakit akışı	0-1 Yıl	1-2 yıl	2-3 yıl
Türev olmayan finansal yükümlülükler:	9.590.074	9.590.074	(9.188.012)	(235.021)	(167.041)
Finansal borçlar	7.007.279	7.007.279	(6.605.217)	(235.021)	(167.041)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	43.805	43.805	(43.805)	--	--
Ticari ve diğer borçlar	2.538.990	2.538.990	(2.538.990)	--	--
Türev finansal yükümlülükler:	--	--	--	--	--
Toplam	9.590.074	9.590.074	(9.188.012)	(235.021)	(167.041)

31.12.2021	Defter değeri	Sözleşmeden kaynaklı nakit akışı	0-1 Yıl	1-2 yıl	2-3 yıl
Türev olmayan finansal yükümlülükler:	15.261.154	15.261.154	(13.169.269)	(2.091.885)	--
Finansal borçlar	9.304.694	9.304.694	(7.212.809)	(2.091.885)	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	45.499	45.499	(45.499)	--	--
Ticari ve diğer borçlar	5.910.961	5.910.961	(5.910.961)	--	--
Türev finansal yükümlülükler:	--	--	--	--	--
Toplam	15.261.154	15.261.154	(13.169.269)	(2.091.885)	--

NOT 44 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)• **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.

	30.09.2022			31.12.2021		
	TL Karşılığı	ABD Doları	XAU	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	30.534.649	982.978	12.364	51.156.726	3.838.002	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	161.816	8.745	--	116.562	8.745	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	30.696.465	991.723	12.364	51.273.289	3.846.747	--
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)	30.696.465	991.723	12.364	51.273.289	3.846.747	--
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)	30.696.465	991.723	12.364	51.273.289	3.846.747	--
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	30.534.649	982.978	12.364	51.156.726	3.838.002	--
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--	--	--
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--	--	--

NOT 44 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)• **Finansal Araçlar Döviz Kuru Riski (Devamı)**

Şirket, başlıca ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirketin ABD Doları 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 artış ifade eder.

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
30.09.2022				
ABD Doları kurunun % 20 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	3.670.128	(3.670.128)	3.670.128	(3.670.128)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	3.670.128	(3.670.128)	3.670.128	(3.670.128)
Avro kurunun % 20 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	--	--	--	--
XAU kurlarının ortalama % 20 değişmesi halinde:				
7- XAU döviz net varlık/yükümlülüğü	2.402.246	(2.402.246)	2.402.246	(2.402.246)
8- XAU döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- XAU Varlıkları Net Etki (7+8)	2.402.246	(2.402.246)	2.402.246	(2.402.246)
TOPLAM (3+6+9)	6.072.373	(6.072.373)	6.072.373	(6.072.373)
31.12.2021				
ABD Doları kurunun % 20 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	10.254.658	(10.254.658)	10.254.658	(10.254.658)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	10.254.658	(10.254.658)	10.254.658	(10.254.658)
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)	10.254.658	(10.254.658)	10.254.658	(10.254.658)

NOT 44 – 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.

Şirket'in net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Toplam Borçlar	33.213.027	25.878.018
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(33.735.168)	(51.171.907)
Net Borç	(522.141)	(25.293.889)
Toplam Özkaynak	83.187.423	78.419.689
Borç/ Özsermaye Oranı	(0,01)	(0,32)

NOT 45 – 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 değerlendirilmesinde 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 46 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 47 – MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

- Portföy Sınırlamalarında Yaşanılan Uyumsuzluklara İlişkin Açıklamalar**

Şirket'in 01.01.2021-31.12.2021 hesap dönemine ait finansal tablolarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde yer alan; "Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar", "Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler" ve "Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı" ile Tebliğin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (I) bendinde yer alan "Tek Bir Şirkette para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı" portföy sınırlamalarında yaşanan uyumsuzlukların giderilmesi için 31.12.2022 tarihine kadar süre verilmiştir.

- Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler**

Şirket'in KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer resmi gazetede yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlama esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	68.000	50.000
Raporlama dönemine ait diğer güvence hizmetleri	--	--
Raporlama dönemine ait vergi danışmanlık hizmetleri	--	--
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim dışı diğer hizmetler	--	--
Toplam	68.000	50.000

NOT 48 – TMS'YE İLK GEÇİŞ

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 49 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 50 – ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

NOT 51 – 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 2022 (TL)	31.Ara 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	33.735.168	51.171.907
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	75.220.464	47.789.141
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		7.444.818	5.336.659
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	116.400.450	104.297.707
E	Finansal Borçlar	Md.31	7.007.279	9.302.377
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	2.317
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	35.760	35.760
I	Özkaynaklar	Md.31	83.187.423	78.419.689
	Diğer Kaynaklar		26.169.988	16.537.564
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	116.400.450	104.297.707

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30.Eyl 2022 (TL)	31.Ara 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/vadesiz mevduat / Özel cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	33.727.944	51.163.450
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)	11.304.428	19.643.835

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 51 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA, FİNANSAL BORÇ VE TOPLAM GİDER SINIRLARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	30.Eyl 2022	31.Ara 2021
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%	64,62%	46%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	≤49%	28,98%	49%
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%	6,05%	8,96%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	≤10%	28,98%	49,06%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	≤10%	9,71%	18,83%

Şirket'in 01.01.2021-31.12.2021 hesap dönemine ait finansal tablolarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde yer alan; "Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar", "Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler" ve "Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı" ile Tebliğin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (I) bendinde yer alan "Tek Bir Şirkette para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı" portföy sınırlamalarında yaşanan uyumsuzlukların giderilmesi için 31.12.2022 tarihine kadar süre verilmiştir.