

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu'na

Görüş

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket"), 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

Kilit Denetim Konuları

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

- Ticari Alacakların Geri Kazanılabilirliği

Ticari alacaklar finansal durum tablosunda etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değer düşüklüğü indirilerek gösterilir. Şüpheli alacak karşılıkları; Şirket Yönetimi'nin raporlama tarihi itibarıyla cari ekonomik koşullar çerçevesinde geri kazanılabilirlik değerlendirmesi sonucunda tahsil edilememe riski olan alacaklar için gelecekteki muhtemel zararları karşılayacağını öngördüğü tutarları baz almakta olup Not 7'de sunulmaktadır. Ticari alacakların geri kazanılabilirliği, Şirket tarafından değerlendirilirken müşterilerin geçmiş dönemlerdeki tahsilat performansları, piyasadaki kredibiliteleri, alınan teminatlar ile bilanço tarihinden finansal tabloların yönetim kurulu tarafından onaylanma tarihine kadar olan tahsilat performansları dikkate alınmakta ve Şirket Yönetimi'nin tahminlerine dayanmaktadır.

Ticari alacakların Şirketin varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve alacakların geri kazanılabilirliğine ilişkin yapılan değerlendirmelerde önemli tahminlerin ve varsayımların kullanılması sebebiyle bu konu kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

Denetimde konunun nasıl ele alındığı

Denetim çalışmaları kapsamında; Şirket Yönetimi'nin ticari alacakların geri kazanılabilirliği değerlendirmesi için kullandığı tahminlerin ve varsayımların, finansal tablolar oluşturulurken kullanılan muhasebe politikalarıyla uyumlu olup olmadığı ve geçerliliği detaylı şekilde incelenmiş ve Şirket Yönetimi'nin ticari alacakların geri kazanılabilirliği değerlendirmesi için uyguladığı kontroller anlaşılmıştır.

Şirket Yönetimi'nin ticari alacaklara dair yaşlandırma çalışması, müşterilere tanımlanan vadeler, müşterilerden alınan teminatlar, ipotekler incelenerek ticari alacakların geri kazanılabilirliğine dair değerlendirmelerin geçerliliği sorgulanmıştır. Örneklem yoluyla alacaklara dair teminatlar, ipotekler ve dönem sonundan raporlama tarihine kadar olan dönemdeki tahsilatlar doğrulanmış, sorunlu olabilecek alacaklara dair Şirket Yönetimi'nin tahminleri değerlendirilmiş, Şirket Yönetimi ile bu değerlendirmeler görüşülüp, tartışılmış ve diğer denetim kanıtları ile de desteklenmiştir. Ek olarak ticari alacakların geri kazanılabilirliğinin değerlendirilmesi sonucu hesaplanan şüpheli alacak karşılığının matematiksel doğruluğu kontrol edilmiştir.

- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket'in 01.01.2022- 31.12.2022 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Hasılat" kalemi altında muhasebeleştirilmiş olduğu toplam 87.588.795 TL tutarında gelirleri bulunmaktadır. Söz konusu gelirlere ilişkin açıklama ve 31.12.2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan ilişikteki finansal tablolarda Not 2 ve Not 29'da yer almaktadır.

Hasılatın finansal tablolar içerisindeki tutarsal büyüklüğü, toplam hasılat tutarının mal satışı, ihracat gelirleri gibi değişken kanallardan elde edilmesi ve Şirket operasyonlarının doğası gereği olarak hasılat tutarının çok sayıda işlem sonucu oluşması ve farklı yöntem ve parametreler kullanılarak hesaplanması sebepleriyle söz konusu alan kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.

Denetimde konunun nasıl ele alındığı

Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin uyguladığımız denetim prosedürleri çerçevesinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin Şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TMS'ye ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, Şirket'in hasılat sürecini anlayarak, yönetimin hasılatın ilgili muhasebe standartlarına uygun olarak muhasebeleştirilmesine ilişkin uygulamakta olduğu iç kontrollerin tasarımı ve etkinliğini değerlendirilmiştir. Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detayları karşılaştırılarak test edilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket Yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur. Finansal tabloları hazırlarken Şirket Yönetimi; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur. Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

TTK'nın 402'nci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Özkan Cengiz'dir.

İstanbul, 10 Şubat 2023

HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

Member, Crowe Global

Özkan Cengiz

Sorumlu Ortak Başdenetçi, SMMM

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	6-45

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

		Cari Dönem 31.12.2022 TL	Önceki Dönem 31.12.2021 TL
Not			
VARLIKLAR		172.981.026	104.297.707
Dönen Varlıklar		170.936.976	103.931.971
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	82.907.754	51.171.907
Finansal Yatırımlar	44	36.669.021	--
Ticari Alacaklar	7	31.072	7.066
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	31.072	7.066
Diğer Alacaklar	8	102.590	132.289
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	102.590	132.289
Stoklar	9	50.859.530	47.789.141
Peşin Ödenmiş Giderler	11	89.250	4.421.176
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	--	4.227.225
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	89.250	193.951
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	38	142.959	35.637
Diğer Dönen Varlıklar	27	134.800	374.755
Ara Toplam		170.936.976	103.931.971
Toplam Dönen Varlıklar		170.936.976	103.931.971
Duran Varlıklar		2.044.050	365.736
Maddi Duran Varlıklar	13	631.029	108.089
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	1.399.627	249.085
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	13.394	8.562
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	13.394	8.562
Toplam Duran Varlıklar		2.044.050	365.736
TOPLAM VARLIKLAR		172.981.026	104.297.707

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Not	Cari Dönem 31.12.2022 TL	Önceki Dönem 31.12.2021 TL
KAYNAKLAR		172.981.026	104.297.707
Kısa Vadeli Yükümlülükler		38.185.033	23.705.428
Kısa Vadeli Borçlanmalar	44	--	3.041.275
- İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	44	--	3.041.275
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	44	2.264.875	4.171.534
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	44	2.264.875	4.171.534
Ticari Borçlar	7	1.468.203	5.816.883
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	1.409.880	5.625.139
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	58.323	191.744
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26	54.268	45.499
Diğer Borçlar	8	112.980	94.078
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	39.092	35.760
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	73.888	58.318
Ertelenmiş Gelirler	11	34.126.865	10.422.592
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	34.126.865	10.422.592
Kısa Vadeli Karşılıklar	24	157.842	113.567
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	24	55.742	11.467
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	24	102.100	102.100
Ara Toplam		38.185.033	23.705.428
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		38.185.033	23.705.428
Uzun Vadeli Yükümlülükler		534.131	2.172.590
Uzun Vadeli Borçlanmalar	44	348.592	2.091.885
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	44	348.592	2.091.885
Uzun Vadeli Karşılıklar	24	185.539	80.705
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	185.539	80.705
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		534.131	2.172.590
ÖZKAYNAKLAR		134.261.862	78.419.689
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		134.261.862	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	2.097.779	--
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	28	40.346.185	14.707.656
Dönem Net Kârı/Zararı	28	55.842.173	27.736.308
Toplam Özkaynaklar		134.261.862	78.419.689
TOPLAM KAYNAKLAR		172.981.026	104.297.707

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

		Cari Dönem 1.01.2022 31.12.2022	Önceki Dönem 1.01.2021 31.12.2021
	Not	TL	TL
Hasılat	29	87.588.795	40.577.579
Satışların Maliyeti (-)	29	(36.547.018)	(27.918.025)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		51.041.777	12.659.554
BRÜT KAR (ZARAR)		51.041.777	12.659.554
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(4.715.821)	(2.576.552)
Pazarlama Giderleri (-)	31	(3.507.431)	(1.455.001)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	1.483.311	467.155
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(651.292)	(1.038.955)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		43.650.544	8.056.201
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	1.023.130	12.552
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	33	(1.012.515)	--
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		43.661.159	8.068.753
Finansal Gelirler	35	15.398.699	22.071.793
Finansal Giderler (-)	35	(3.217.685)	(2.404.238)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		55.842.173	27.736.308
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		55.842.173	27.736.308
DÖNEM KARI (ZARARI)		55.842.173	27.736.308
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		55.842.173	27.736.308
-Ana Ortaklık Payları		55.842.173	27.736.308
Pay Başına Kazanç (Zarar)		1,86	0,92
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	39	1,86	0,92
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)		1,86	0,92
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	39	1,86	0,92
DÖNEM KARI (ZARARI)		55.842.173	27.736.308
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		--	(10.905)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		--	(10.905)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	36	--	(10.905)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		--	(10.905)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		55.842.173	27.725.403
-Ana Ortaklık Payları		55.842.173	27.725.403

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

1 OCAK-31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 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	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Birikmiş Karlar								
											Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)	Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak Toplamı				
											Not	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları							
CARI 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	
Transferler											28	--	--	--	--	27.736.308	(27.736.308)	--	--	--	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											28	--	--	--	--	--	55.842.173	55.842.173	--	55.842.173	
-Dönem Karı (Zararı)											28	--	--	--	--	--	55.842.173	55.842.173	--	55.842.173	
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											28	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
31.12.2022 itibarıyla bakiyeler (dönem sonu)												30.000.000	6.000.000	(24.275)	--	42.443.964	55.842.173	134.261.862	--	134.261.862	
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	--	--	(10.905)	--	--	27.736.308	27.725.403	--	27.725.403	
-Dönem Karı (Zararı)											28	--	--	--	--	--	27.736.308	27.736.308	--	27.736.308	
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											28	--	--	(10.905)	--	--	--	(10.905)	--	(10.905)	
31.12.2021 itibarıyla bakiyeler (dönem sonu)												30.000.000	6.000.000	(24.275)	--	14.707.656	27.736.308	78.419.689	--	78.419.689	

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

1 OCAK – 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Cari Dönem 1.01.2022 31.12.2022 TL	Önceki Dönem 1.01.2021 31.12.2021 TL
Not			
A. ESAS FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		39.573.438	53.137.098
Dönem kârı/zararı (+/-)		55.842.173	27.736.308
-Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	28	55.842.173	27.736.308
Dönem kârı/zararı mutabakatıyla ilgili düzeltmeler		(175.581)	1.679.329
Amortisman ve itfa gideriyle ilgili düzeltmeler	13,16,19	404.273	255.722
Değer düşüklüğü/değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler (+/-)	7	(5.000)	5.000
-Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	7	(5.000)	5.000
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler (+/-)	24	361.369	62.465
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	24	361.369	71.905
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	24	--	(9.440)
Faiz gelirleri ve giderleriyle ilgili düzeltmeler (+/-)	35	(961.643)	1.357.384
-Faiz Gelirleri ile ilgili Düzeltmeler	35	(2.476.829)	(130.420)
-Faiz Giderleri ile ilgili Düzeltmeler	35	1.515.186	1.751.452
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	35	--	(263.648)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle ilgili Düzeltmeler	33	25.420	(1.242)
-Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile ilgili Düzeltmeler	33	25.420	(1.242)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(15.773.572)	23.851.088
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	(36.669.021)	--
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile ilgili Düzeltmeler	7	(19.006)	(892)
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(24.006)	(892)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	5.000	--
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile ilgili Düzeltmeler	8	29.699	(60.683)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	29.699	(60.683)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle ilgili Düzeltmeler	9	(3.070.389)	15.312.865
Pesin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	4.331.926	(4.283.768)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler	7	(4.348.680)	5.983.169
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	(4.215.259)	5.616.006
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)	7	(133.421)	367.163
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	26	8.769	(24.997)
Faaliyetler ile ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler	8	18.902	(7.003.257)
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	3.332	(7.057.110)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	15.570	53.853
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	23.704.273	9.215.627
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler	27	239.955	4.713.024
-Faaliyetlerle ilgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	27	239.955	4.713.024
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı (+/-)		39.893.020	53.266.725
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	26	(212.260)	(100.039)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	38	(107.322)	(29.588)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(730.945)	4.402
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	--	10.470
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	--	10.470
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13,16	(730.945)	(6.068)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(724.475)	(1.900)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(6.470)	(4.168)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(7.106.646)	(2.291.170)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	44	2.750.000	5.175.000
-Kredilerden Nakit Girişleri	44	2.750.000	5.175.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	44	(10.818.289)	(5.845.138)
-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	44	(10.818.289)	(5.845.138)
Ödenen Faiz	35	(1.515.186)	(1.751.452)
Alınan Faiz	35	2.476.829	130.420
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		31.735.847	50.850.330
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C+D)		31.735.847	50.850.330
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		51.171.907	321.577
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)		82.907.754	51.171.907

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	www.trendgyo.com

31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket’te çalışan personel sayısı 7’dir. (31.12.2021: 6)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar KGK tarafından 04 Ekim 2022 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

- 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)

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

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

31 Aralık 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 Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- 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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik
- TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Söz konusu değişikliğin 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. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İlişkili Taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

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

-

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

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

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

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

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

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

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

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat ve Giderler (Devamı)

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 muhasebelemektedir.

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

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

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

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

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

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat ve Giderler (Devamı)

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Giderler

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

Finansman Gelirleri ve Giderleri

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

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

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katılan 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.

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

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

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

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

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

Maliyet Yöntemi

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

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

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan duran 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile ölçülmektedir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerine inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır.

Satış amaçlı gayrimenkul geliştirme amacıyla elde tutulan projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

- Raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar; raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- İlgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)
- Şirket'in ilişikteki finansal tablolarında, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve raporlama tarihi sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Kiralama işlemleri

Şirket ofis binası ile taşıt kiralamaktadır.

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

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

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

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 tablolarına 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Kasa	106	727
Bankalar	82.907.648	51.171.180
- Vadesiz mevduat (TL)	2.354.283	7.730
- Vadeli mevduat (USD)	62.222.123	51.163.450
- Vadeli mevduat (TL)	14.804.964	--
Altın hesabı (TL)	3.526.278	--
Toplam	82.907.754	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:

	31.12.2022	31.12.2021
Saba Investment İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	31.072	7.066
Toplam	31.072	7.066

- **İlişkili Taraflara Ticari Borçlar**

Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
İYS Yapı San. A.Ş.	1.409.880	5.625.139
Toplam	1.409.880	5.625.139

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler

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

	31.12.2022	31.12.2021
İYS Yapı San. A.Ş. ⁽¹⁾	--	4.227.225
Toplam	--	4.227.225

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

- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

Şirket'in ilişkili taraflara diğer borçlarını detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Ortaklara borçlar ⁽¹⁾	39.092	35.760
Toplam	39.092	35.760

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

- İlişkili Taraflardan Alışlar, Satışlar

Şirket'in ilişkili taraflardan olan alışlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2022		1 Ocak-31 Aralık 2021	
	Mal/Hizmet	Kira Giderleri	Mal/Hizmet	Kira Giderleri
İYS Yapı San. A.Ş.	28.565.106	--	11.943.947	--
Toplam	28.565.106	--	11.943.947	--

Şirket'in ilişkili taraflardan olan satışlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2022		1 Ocak-31 Aralık 2021	
	Mal/ Hizmet	Kira Gelirleri	Mal/ Hizmet	Kira Gelirleri
Saba Investment İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	122.097	--	77.578	--
Toplam	122.097	--	77.578	--

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	1.01.2022 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	1.213.382	744.808
Toplam	1.213.382	744.808

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

- **Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili taraflardan alacaklar	31.072	7.066
Şüpheli ticari alacaklar	101.835	106.835
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(101.835)	(106.835)
Toplam	31.072	7.066

- **Kısa Vadeli Ticari Borçlar**

Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Ticari borçlar	58.323	191.744
İlişkili taraflara ticari borçlar	1.409.880	5.888.787
İlişkili taraflardan borç senetleri reeskontu (-)	--	(263.648)
Toplam	1.468.203	5.816.883

NOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

- Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Verilen depozito ve teminatlar	102.590	132.289
Toplam	102.590	132.289

- Kısa Vadeli Diğer Borçlar**

Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Ortaklara borçlar (Not 6)	39.092	35.760
Ödenecek vergi ve fonlar	59.958	58.318
Alınan depozito ve teminatlar	13.930	--
Toplam	112.980	94.078

NOT 9 – STOKLAR

	31.12.2022	31.12.2021
Tamamlanmamış projeler		
İstanbul Sultanbeyli Projesi ⁽¹⁾	--	35.121.627
Bursa Görükle Projesi ⁽²⁾	43.079.095	12.667.514
İstanbul Alibeyköy Projesi ⁽³⁾	7.780.435	--
Toplam	50.889.234	47.789.141

⁽¹⁾ İstanbul Sultanbeyli arsası 11.10.2022 tarihinde satılmıştır.

⁽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 banyo-mutfak dolap imalatları, dış kapı imalatları vs.) tamamlandı 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.) tamamlanmak üzere. Bina girişler, çevre düzenleme ve bahçe duvarları işleri için anlaşmalar yapıldı, çalışmalar başladı. Projenin tamamlanma oranı ortalama %90 seviyelerindedir. Proje teslim tarihi 2023 yılı Nisan ayı olarak planlanmaktadır.

⁽³⁾ Eyüp Sultan Belediyesinden resmi imar durumu alındı. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanan 42-43 parsellerle ilgili olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a istinaden gerekli testler ve raporlar hazırlandı. Bağımsız bölümlerin tahliyesiyle ilgili kat maliklerine tebligatlar gitti. 42 ve 43 numaralı parsellerin tevhit işlemlerine başlandı.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 9 – STOKLAR (Devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: 80.000.000 TL).

Şirket'in ilişkili tarafı olmayan Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31.12.2021 Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.) tarafından hazırlanan, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kullanılan değerleme raporları sonucunda stokların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir.

Taşınmaz	Rapor Tarihi	31.12.2022 Gerçeğe Uygun Değeri	Rapor Tarihi	31.12.2021 Gerçeğe Uygun Değeri
Sultanbeyli arsa ⁽¹⁾	--	--	31.12.2021	64.650.000
Bursa/Görükle kat karşılığı inşaat sözleşmesi	31.12.2022	120.465.000	31.12.2021	24.280.000
İstanbul Alibeyköy Projesi	30.12.2022	12.635.000	--	--
Toplam		133.100.000		88.930.000

(1) 11.10.2022 itibarıyla ilgili arsa 87.416.376 TL bedel karşılığında satılmıştır.

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:

	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not 6)	--	4.227.225
Verilen sipariş avansları	71.285	121.762
Gelecek aylara ait giderler	17.965	63.900
Personel avansları	--	8.289
Toplam	89.250	4.421.176

• Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Alınan proje avansları	34.126.865	10.422.592
Toplam	34.126.865	10.422.592

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2022 TARİHLİ 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	31.12.2022
Makine, tesis ve cihazlar	38.799	--	--	--	38.799	--	(38.799)	--	--
Taşıtlar	--	--	--	--	--	709.713	--	--	709.713
Demirbaşlar	116.404	--	(13.883)	--	102.521	14.762	--	--	117.282
Özel Maliyetler	318.833	1.900	(1.900)	--	318.833	--	--	--	318.833
Toplam	474.036	1.900	(15.783)	--	460.153	724.475	(38.799)	--	1.145.828
Birikmiş amortisman (-)									
Makine, tesis ve cihazlar	(8.502)	(2.658)	--	--	(11.160)	--	11.160	--	--
Taşıtlar	--	--	--	--	--	(106.195)	--	--	(106.195)
Demirbaşlar	(66.705)	(16.083)	6.493	--	(76.295)	(14.678)	--	--	(90.973)
Özel Maliyetler	(200.842)	(63.830)	63	--	(264.609)	(53.023)	--	--	(317.632)
Toplam	(276.049)	(82.571)	6.556	--	(352.064)	(173.896)	11.160	--	(514.800)
Net defter değeri	197.987				108.089				631.029

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	31.12.2022
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)	(1.638)	--	--	(20.635)
Toplam	(17.088)	(1.909)	--	--	(18.997)	(1.638)	--	--	(20.635)
Net defter değeri	6.303				8.562				13.394

NOT 17 – ŞEREFİYE

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	31.12.2022
Binalar	556.757	--	--	--	556.757	1.526.866	--	--	2.083.623
Taşıtlar	258.322	--	--	--	258.322	--	(258.322)	--	--
Toplam	815.079	--	--	--	815.079	1.526.866	(258.322)	--	2.083.623
Binalar	(329.120)	(128.356)	--	--	(457.476)	(226.520)	--	--	(683.996)
Taşıtlar	(65.632)	(42.886)	--	--	(108.518)	--	108.518	--	--
Birikmiş amortisman	(394.752)	(171.242)	--	--	(565.994)	(226.520)	108.518	--	(683.996)
Net kayıtlı değer	420.327				249.085				1.399.627

NOT 20 – İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALARI

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 21 – VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Kısa vadeli şüpheli ticari alacaklar değer düşüklüğü (Not 7)	(101.835)	(106.835)
Toplam	(101.835)	(106.835)

NOT 22 – DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 23 – BORÇLANMA MALİYETLERİ

31 Aralık 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

	31.12.2022	31.12.2021
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	55.742	11.467
Toplam çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	55.742	11.467
Dava karşılıkları ⁽¹⁾	102.100	102.100
Toplam diğer kısa vadeli karşılıklar	102.100	102.100
Toplam kısa vadeli karşılıklar	157.842	113.567

⁽¹⁾Şirket'in 31.12.2022 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem tazminatı karşılığı	185.539	80.705
Toplam	185.539	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. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 15.371 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, Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

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:

	31.12.2022	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, 31 Aralık 2021 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Açılış bakiyesi	80.705	93.691
Hizmet maliyeti	314.594	178.177
Faiz maliyeti	2.500	2.567
Ödenen tazminatlar	(212.260)	(100.039)
Aktüeryal gelir/(gider)	--	(93.691)
Dönem sonu	185.539	80.705

NOT 25 – TAAHHÜTLER

- Verilen TRİK'ler**

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

	31.12.2022	31.12.2021
Verilen teminat mektupları	--	150.000.000
Verilen ipotekler	--	80.000.000
Toplam	--	230.000.000

Yoktur.(31.12.2021: 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 tarihinde projeye aktarılan tutar 80.000.000 TL olmuştur. TL)

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

	31.12.2022	31.12.2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	--	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

NOT 26 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

- Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

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

	31.12.2022	31.12.2021
Personele borçlar	1.961	1.961
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	52.307	43.538
Toplam	54.268	45.499

NOT 27 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- Diğer Dönen Varlıklar**

Şirket'in diğer dönen varlıklar detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Devreden KDV	134.800	374.755
Toplam	134.800	374.755

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

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

Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	31.12.2022			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	4.310.000	14,37%	4.310.000	7.125.000	23,75%	7.125.000
Hamid Abdullah Hüssein Al Ahmar	--	--	--	1.588.168	5,29%	1.588.168
Alaeddin Şengüler	1.668.168	5,56%	1.668.168	--	--	--
Hisham Y.Y Qafishah	--	--	--	390.000	1,30%	390.000
Halka açık paylar	13.721.832	45,74%	13.721.832	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 Alaeddin Şengüler'a aittir. (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçimde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından 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**

	31.12.2022	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**

	31.12.2022	31.12.2021
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler/(Giderler)	(24.275)	(13.370)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(24.275)	(13.370)
Toplam	(24.275)	(13.370)

• **Toplam Birikmiş Karlar / (Zararlar)**

	31.12.2022	31.12.2021
Geçmiş Yıllar Kârları / (Zararları)	40.346.185	14.707.656
Toplam	40.346.185	14.707.656

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

- Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31.12.2022	31.12.2021
Yasal yedekler	2.097.779	--
Toplam	2.097.779	--

NOT 29 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1.01.2022 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021
Arsa satış gelirleri	87.416.376	40.500.000
Kira gelirleri	172.419	77.579
Net Satışlar	87.588.795	40.577.579
Satışların maliyeti (-)	(36.547.018)	(27.918.025)
Satışların Maliyeti (-)	(36.547.018)	(27.918.025)
BRÜT KAR/ZARAR	51.041.777	12.659.554

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	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Genel yönetim giderleri	(4.715.821)	(2.576.552)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	(3.507.431)	(1.455.001)
Toplam	(8.223.252)	(4.031.553)

Genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Personel giderleri	(2.820.196)	(1.741.563)
Danışmanlık giderleri	(595.987)	(161.588)
Amortisman giderleri	(404.273)	(255.722)
Vergi, resim ve harçlar	(364.303)	(143.193)
Kira ve aidat giderleri	(244.137)	(39.994)
Taşıt giderleri	(167.466)	(89.878)
Sigorta giderleri	(51.044)	(24.626)
Seyahat ve temsil giderleri	(20.198)	(3.549)
Haberleşme giderleri	(9.300)	(10.030)
Diğer	(38.919)	(106.408)
Toplam	(4.715.821)	(2.576.552)

Pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Proje giderleri (-)	(3.506.556)	--
Vergi, resim ve harçlar	(875)	(950)
Komisyon giderleri	--	(1.387.238)
Reklam giderleri	--	(15.250)
Diğer	--	(51.562)
Toplam	(3.507.431)	(1.455.001)

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	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Reeskont faiz gelirleri	--	263.648
Konusu kalmayan karşılıklar	5.000	39.034
Kur farkı gelirleri	1.302.819	89.515
Diğer	175.492	74.958
Toplam	1.483.311	467.155

• Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)

	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Karşılık giderleri	--	(5.000)
Kur farkı giderleri	(67.539)	--
Tazminat ve ceza giderleri	--	(1.936)
Reeskont faiz giderleri	(263.648)	--
Diğer	(320.105)	(1.032.019)
Toplam	(651.292)	(1.038.955)

NOT 33 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR / (GİDERLER)

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

• Yatırım Faaliyetlerden Gelirler

	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Menkul kıymet satış karları	1.015.326	12.552
Hisse senedi GUD kazançları	7.804	--
Toplam	1.023.130	12.552

• Yatırım Faaliyetlerden Giderler

	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Bonove tahvil senetleri GUD zararları	(953.177)	--
Menkul kıymet satış zararları	(59.338)	--
Toplam	(1.012.515)	--

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

	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Genel yönetim giderleri	(404.273)	(255.722)
Toplam	(404.273)	(255.722)

• **Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Genel yönetim giderleri (-)	(2.820.196)	(1.741.563)
Toplam	(2.820.196)	(1.741.563)

NOT 35 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)• **Finansman Gelirleri**

Şirket'in ait finansman gelirleri hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Kur farkı gelirleri	12.921.870	21.941.373
Faiz gelirleri	2.476.829	130.420
Toplam	15.398.699	22.071.793

• **Finansman Giderleri**

Şirket'in ait finansman giderleri hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Kur farkı giderleri	(1.702.499)	(652.786)
Faiz giderleri	(1.515.186)	(1.751.452)
Toplam	(3.217.685)	(2.404.238)

NOT 36 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Şirket'in diğer kapsamlı gelir/(giderlerinin) detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Tanımlanmış fayda planlarından aktüeryal (kazançlar)/kayıplar	--	(10.905)
Toplam	--	(10.905)

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

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 38 – 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. 31 Aralık 2022 itibarıyla Şirketin kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla bilançoda yer alan vergi alacak / (yükümlülüklerinin) detay aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Peşin ödenen vergiler	142.959	35.637
Toplam	142.959	35.637

NOT 39 – 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 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021
Hissedarlara Ait Net Kar/Zarar	55.842.173	27.736.308
Ana Ortaklığa Ait Son Dönem Karı	55.842.173	27.736.308
Çıkarılmış Hisse Adedi	30.000.000	30.000.000
Hisse Başına Kazanç/(Kayıp)	1,86	0,92

NOT 40 – PAY BAZLI ÖDEMELER

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 41 – SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 42 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla döviz kuru riski Not 45'deki tabloda gösterilmiş olup, 31 Aralık 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 43 – YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29'da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Standartları Kurumu (KGK) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapılıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

NOT 44 – FİNANSAL ARAÇLAR

- Finansal Borçlanmalar**

	31.12.2022	31.12.2021
Banka kredileri	--	3.038.958
Kredi kartları	--	2.317
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	--	3.041.275
Banka kredileri	810.634	3.875.551
Kullanım hakkı yükümlülüğü	1.454.241	295.983
Toplam uzun vadeli borçlanmaları kısa vadeli kısımları	2.264.875	4.171.534
Banka kredileri	348.592	2.091.885
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	348.592	2.091.885
Toplam finansal borçlanmalar	2.613.467	9.304.694

Finansal borçların anapara ödeme vadeleri aşağıda sunulmuştur:

	31.12.2022	31.12.2021
1 yıl içerisinde ödenecek	2.264.875	7.212.809
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	250.194	2.091.885
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	98.398	--
Toplam	2.613.467	9.304.694

NOT 44 – FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**• Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılarak Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar**

Şirketin gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen diğer finansal varlıklar detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Aktif bir piyasası olan hisse senetleri ⁽¹⁾	11.666.620	--
QINVEST kira sertifikası	469.344	--
GYF Meriç GYF RG8 Fon	24.533.057	--
Toplam	36.669.021	--

⁽¹⁾ Şirket'in hisse senetleri; BİMAS , AKMGY , EKGYO , KRDMD, THYAO , TUPRS hisse senetlerinden oluşmaktadır. Şirket'in, hisse senetleri yatırımlarının rayiç değeri, borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır. Hisse senetlerinin gerçeğe uygun değeri 31.12.2022 tarihindeki kapanış seansında oluşan fiyatlar baz alınarak ölçülmüştür.

NOT 45 – 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		Alacaklar		Alacaklar	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	Mevduat	Toplam
31.12.2022						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	31.072	--	--	102.590	82.907.648	83.041.310
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	31.072	--	--	102.590	82.907.648	83.041.310
B- Koşulları Yeniden Görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
-vadesi geçmiş	--	101.835	--	--	--	101.835
- değer düşüklüğü	--	(101.835)	--	--	--	(101.835)
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
31.12.2021						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	7.066	--	--	132.289	51.171.180	51.310.535
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A- Vadesi geçmemiş 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	--	--	--	106.835
- değer düşüklüğü	--	(106.835)	--	--	--	(106.835)
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

NOT 45 – 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;

31.12.2022	Defter değeri	Sözleşmeden kaynaklı nakit akışı	0-1 Yıl	1-2 yıl	2-3 yıl
Türev olmayan finansal yükümlülükler:	4.248.918	4.248.918	(3.900.326)	(250.194)	(98.398)
Finansal borçlar	2.613.467	2.613.467	(2.264.875)	(250.194)	(98.398)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	54.268	54.268	(54.268)	--	--
Ticari ve diğer borçlar	1.581.183	1.581.183	(1.581.183)	--	--
Türev finansal yükümlülükler:	--	--	--	--	--
Toplam	4.248.918	4.248.918	(3.900.326)	(250.194)	(98.398)

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 45 – 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.

	31.12.2022			31.12.2021		
	TL Karşılığı	ABD Doları	XAU	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	65.748.402	3.327.689	3.229	51.156.726	3.838.002	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	94.277	5.042	--	116.562	8.745	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	65.842.678	3.332.731	3.229	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)	65.842.678	3.332.731	3.229	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)	65.842.678	3.332.731	3.229	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)	65.748.402	3.327.689	3.229	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 45 – 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 ve Avro kurlarındaki %20'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %20'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
31.12.2022				
ABD Doları kurunun % 20 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	12.463.280	(12.463.280)	12.463.280	(12.463.280)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	12.463.280	(12.463.280)	12.463.280	(12.463.280)
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	705.256	(705.256)	705.256	(705.256)
8- XAU döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	705.256	(705.256)	705.256	(705.256)
TOPLAM (3+6+9)	13.168.536	(13.168.536)	13.168.536	(13.168.536)
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 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

- Sermaye riski yönetimi**

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

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Borçlar	38.719.164	25.878.018
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(82.907.754)	(51.171.907)
Net Borç	(44.188.590)	(25.293.889)
Toplam Özkaynak	134.261.862	78.419.689
Borç/ Özsermaye Oranı	(0,33)	(0,32)

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

Makul değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satıma konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın makul değerini en iyi yansıtan değerdir. Şirket'in finansal araçların makul değerleri Türkiye'deki finansal piyasalardan ilgili ve güvenilir bilgiler edinilebileceği ölçüde, tahmin edilmiştir. Burada sunulan tahminler, Şirket'in bir piyasa işlemine 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 47 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

6 Şubat 2023'te Kahramanmaraş merkezli yaşanan, pek çok ilimizi etkileyen ve tüm ülkemizi sarsan depremlerin yarattığı olumsuzluklar nedeniyle 8 Şubat 2023 Çarşamba tarihli 32098 sayılı Resmi Gazete uyarınca Adana, Adıyaman, Diyarbakır, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilit, Malatya, Osmaniye ve Şanlıurfa illerinde üç ay süreyle olağanüstü hal ilan edilmesine karar verilmiştir. Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasalarında 06.02.2023 tarihinden itibaren geçici olarak; aşağıdaki şekilde karar alınmıştır.

1. Açığa satış işlemlerinin yasaklanmasına, gün içinde açığa satış tuşuna basılmadan yapılan ve aynı gün içinde kapatılan pozisyonların da söz konusu yasak kapsamında olduğu hususunda yatırımcıların ve yatırım kuruluşlarının bilgilendirilmesine,
2. Yatırımcılar tarafından satışa konu edilecek paylar için depo şartı uygulanmasına,
3. Mülkiyetinde herhangi bir pay bulunan yatırımcıların, söz konusu kıymetlerin satışını sadece ilgili kıymetlerin bulunduğu yatırım kuruluşları üzerinden yapabilmesine, karar verilmiştir. Söz konusu doğal afete ilişkin gelişmeler yakından izlenmekte olup, durum tespitine yönelik çalışmalar sürmektedir. (31.12.2021: Yoktur).

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

- 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 49 – TMS'YE İLK GEÇİŞ

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 50 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

NOT 51 – ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

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

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta verilen bilgiler, “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği” (II-14.1) uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.Ara 2022 (TL)	31.Ara 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	94.574.374	51.171.907
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	75.861.931	47.789.141
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		2.544.721	5.336.659
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	172.981.026	104.297.707
E	Finansal Borçlar	Md.31	2.613.467	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)	39.092	35.760
I	Özkaynaklar	Md.31	134.261.862	78.419.689
	Diğer Kaynaklar		36.066.605	16.537.564
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	172.981.026	104.297.707

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31.Ara 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)	80.553.366	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	İşletmeciler 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)	46.929.923	19.643.835

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	31.Ara 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%	43,86%	45,82%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	≤49%	54,67%	49,06%
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%	1,53%	8,96%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	≤10%	46,57%	49,06%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	≤10%	27,13%	18,83%

Şirket'in 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 Tebliğ'in 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 verilen süre, 30.06.2023 tarihine kadar uzatılmıştır.