TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2020 TARİHİ İTİBARİYLE FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU

İÇİNDEKİLER **Sayfa No**

FİNANSAL DURUM TABLOSU..... 1-2

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU..... 4

NAKİT AKIŞ TABLOSU..... 5

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR 6-38

TREND GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİ İTİBARİYLE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	*Sınırlı Denetimden Geçmiş* 30 Haziran 2020	*Denetimden Geçmiş* 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	3.285.059	3.043.578
Ticari Alacaklar		9.434	4.435
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*5*	*9.434*	*4.435*
Diğer Alacaklar		192.121	159.600
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*4*	--	*97.400*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*6*	*192.121*	*62.200*
Stoklar	8	61.988.859	67.256.865
Peşin Ödenmiş Giderler		269.911	520.045
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*7*	*269.911*	*520.045*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	5.293	17.413
Diğer Dönen Varlıklar		5.053.005	5.513.136
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	*15*	*5.053.005*	*5.513.136*
ARA TOPLAM		**70.803.682**	**76.515.072**
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		--	--
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		**70.803.682**	**76.515.072**
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	9	231.945	276.006
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	409.932	522.892
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		4.076	5.239
-Haklar	11	*4.076*	*5.239*
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		**645.953**	**804.137**
TOPLAM VARLIKLAR		**71.449.635**	**77.319.209**

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİ İTİBARİYLE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	*Sınırlı Denetimden Geçmiş* 30 Haziran 2020	*Denetimden Geçmiş* 31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	24	--	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	24	3.504.795	11.766.460
Diğer Finansal Borçlanmalar	24	45.568	3.720
Ticari Borçlar		18.009	105.324
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*4*	*--*	*61.719*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*5*	*18.009*	*43.605*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	17.906	78.777
Diğer Borçlar		6.599.902	6.722.353
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*4*	*6.594.467*	*6.638.267*
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*6*	*5.435*	*84.086*
Ertelenmiş Gelirler		113.965	2.405.397
- İlişkili Olmayan Taraflarlardan Ertelenmiş Gelirler	*7*	*113.965*	*2.405.397*
Kısa Vadeli Karşılıklar		91.980	32.268
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*13*	*43.910*	*19.080*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*12*	*48.070*	*13.188*
ARA TOPLAM		**10.392.125**	**21.114.299**
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**10.392.125**	**21.114.299**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	24	7.947.757	3.651.032
Uzun Vadeli Karşılıklar		117.280	93.770
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*13*	*117.280*	*93.770*
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**8.065.037**	**3.744.802**
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**52.992.473**	**52.460.108**
Ödenmiş Sermaye	14	30.000.000	30.000.000
Paylara İlişkin Primler	14	6.000.000	6.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları		4.516	16.625
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	*13*	*4.516*	*16.625*
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		16.443.483	8.258.275
Net Dönem Karı/Zararı	23	544.474	8.185.208
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**52.992.473**	**52.460.108**
TOPLAM KAYNAKLAR		**71.449.635**	**77.319.209**

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	*Sınırlı Denetimden Geçmiş* 1 Ocak - 30 Haziran 2020	*Sınırlı Denetimden Geçmiş* 1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Satış Gelirleri	16	8.116.910	36.822.003	2.000.004	36.778.003
Satışların Maliyeti (-)	16	(5.760.007)	(28.344.944)	(1.404.915)	(28.344.944)
BRÜT ESAS KAR /(ZARAR)		**2.356.903**	**8.477.059**	**595.089**	**8.433.059**
Pazarlama Giderleri (-)	17	(223.087)	(134.630)	(171.219)	(81.689)
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(1.137.467)	(1.582.910)	(392.949)	(773.640)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	379.977	245.860	109.815	106.947
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(78.644)	(90.212)	(30.574)	11.806
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		**1.297.682**	**6.915.167**	**110.162**	**7.696.483**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		35.997	--	--	--
FİNANSMAN GELİRİ GİDERİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		**1.333.679**	**6.915.167**	**110.162**	**7.696.483**
Finansman Giderleri (-)	19	(789.205)	(1.919.312)	(190.430)	(620.860)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		**544.474**	**4.995.855**	**(80.268)**	**7.075.623**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri		--	--	--	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		**544.474**	**4.995.855**	**(80.268)**	**7.075.623**
DURDURULAN FAALİYETLER					
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı		--	--	--	--
DÖNEM KARI/ZARARI		**544.474**	**4.995.855**	**(80.268)**	**7.075.623**
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Azınlık Payları		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		**544.474**	**4.995.855**	**(80.268)**	**7.075.623**
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
--Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları(-)	13	(12.109)	46.998	(18.165)	31.701
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		**(12.109)**	**46.998**	**(18.165)**	**31.701**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**532.365**	**5.042.853**	**(98.433)**	**7.107.324**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları		**532.365**	**5.042.853**	**(98.433)**	**7.107.324**
Hisse Başına Kazanç	23	**0,018**	**0,167**	**(0,003)**	**0,236**
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç (Kr)		**0,018**	**0,167**	**(0,003)**	**0,236**

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar			
	Dipnot	**Ödenmiş Sermaye**	**Paylara İlişkin Primler / İskontolar**	**Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)**	**Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)**	**Net Dönem Karı/Zararı**	**Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar**	**Özkaynaklar**
01 Ocak 2019 tarihi itibariyle bakiyeler		**30.000.000**	**6.000.000**	**(14.102)**	**(2.660.752)**	**10.919.027**	**44.244.173**	**44.244.173**
Transferler		--	--	--	10.919.027	(10.919.027)	--	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	46.998	--	4.995.855	**5.042.853**	**5.042.853**
30 Haziran 2019 itibariyle bakiyeler		**30.000.000**	**6.000.000**	**32.896**	**8.258.275**	**4.995.855**	**49.287.026**	**49.287.026**
01 Ocak 2020 tarihi itibariyle bakiyeler		**30.000.000**	**6.000.000**	**16.625**	**8.258.275**	**8.185.208**	**52.460.108**	**52.460.108**
Transferler		--	--	--	8.185.208	(8.185.208)	--	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	(12.109)	--	544.474	**532.365**	**532.365**
30 Haziran 2020 itibariyle bakiyeler		**30.000.000**	**6.000.000**	**4.516**	**16.443.483**	**544.474**	**52.992.473**	**52.992.473**

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT NAKİT AKIM TABLOSU

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

	Dipnot	*Sınırlı Denetimden Geçmiş* 1 Ocak - 30 Haziran 2020	*Sınırlı Denetimden Geçmiş* 1 Ocak - 30 Haziran 2019
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**4.164.573**	**4.854.380**
Dönem karı/ (zararı)		544.474	4.995.855
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	*18*	*544.474*	*4.995.855*
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**221.920**	**29.975**
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	9-10-11	158.184	77.840
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		94.623	(60.236)
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		*59.741*	*(60.236)*
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		*34.882*	--
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(30.887)	12.371
- Faiz Geliri	*5*	*(30.887)*	*12.371*
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**3.386.059**	**(188.331)**
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(4.999)	(553.977)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	*5*	*(4.999)*	*(553.977)*
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(32.521)	(126.649)
- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	*6*	97.400	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	*6*	*(129.921)*	(126.649)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	5.268.006	20.974.679
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	7	250.134	(5.525)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(87.315)	(800.475)
-İlişkili Taraflara Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	*4*	*(61.719)*	*(822.491)*
-İlişkili Olmayan Taraflarda Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	*5*	*(25.596)*	*22.016*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		(60.871)	13.595
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(122.451)	(3.128.514)
- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	*4*	*(43.800)*	*(2.871.695)*
- İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	*6*	*(78.651)*	*(256.819)*
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	7	(2.291.432)	(18.147.441)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		467.508	1.585.976
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	*12*	467.508	*1.751.138*
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		--	*(165.162)*
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**4.152.453**	**4.837.499**
Vergi Ödemeleri/İadeleri	*22*	12.120	16.881
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**--**	**56.402**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	71.167
Maddi Duran Varlıkların Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	*71.167*
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(14.765)
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	--	*(14.765)*
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(3.923.092)**	**(5.307.640)**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		7.960.048	8.454.712
Kredilerden Elde Edilen Nakit	24	*7.960.048*	*8.454.712*
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(11.883.140)	(13.762.352)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	*24*	*(11.883.140)*	*(13.762.352)*
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		**241.481**	**(396.858)**
D. YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		**241.481**	**(396.858)**
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26	3.043.578	1.605.536
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26	3.285.059	1.208.678

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) (Eski unvan:Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi) ana faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket, Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi olarak 6 Eylül 2006 tarihinde kurulmuş ve Türkiye'de tescil edilmiştir. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla nevi değişikliği ile Anonim Şirket'ine dönüşmüştür.Şirket 10 Kasım 2017 tarihinde ünvanını değiştirirerek Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ünvanını almıştır.

Şirket'in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

Gürsel Mah. İmrahor Cad. Polat Ofis No:23 A Blok Kat:4 Kağıthane/İSTANBUL'dur.

30 Haziran 2020 tarihi itibariyle personel sayısı 11 kişidir. (31.12.2019:9).

30 Haziran 2020 tarihi itibariyle hazırlanan finansal tablolar yayınlanmak üzere 10 Ağustos 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul'un yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış olup Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") tebliğlerine uygun hale getirilmesi için düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutulmuştur.

Seri II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ne istinaden, işletmeler, finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alırlar. Dolayısıyla ilişikteki finansal tablolar TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kapsamlı gelir tablosu/özkaynak ile ilişkilendirilmiştir.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 1 Ocak 2020 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik Ve Yorumlar

TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler- İşletme Tanımı

Bir işlemin bir varlık edinimi mı yoksa bir işletme edinimi ile mi sonuçlanacağının belirlenmesinde güçlüklerle karşılaşılmakta olup, uzun zamandır önemli bir mesleki yargı konusu olmuştur. UMSK, bu konuyu netleştirmek üzere; şirketlerin edindiği faaliyet ve varlıkların bir işletme mi yoksa yalnızca bir varlık grubu mu olduğuna karar vermelerini kolaylaştırmak amacıyla "işletme" tanımını değiştirmek amacıyla UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. KGK tarafından da 21 Mayıs 2019'da İşletme Tanımı (TFRS 3'te Yapılan Değişiklikler) yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikle; bir

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek, sürecin asli olmasının yanı sıra süreç ve girdilerin birlikte çıktıların oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir. Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir. Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için uygulaması isteğe bağlı olan bir konsantrasyon testi eklenmiştir. Bu uygulama, varlıkların gerçeğe uygun değerinin büyük bir kısmının tek bir tanımlanabilir varlığa veya benzer tanımlanabilir varlıklar grubuna yoğunlaştırılması durumunda bir varlık edinilmesine yol açan basitleştirilmiş bir değerlendirmedir. Finansal tablo hazırlayıcıları konsantrasyon testini uygulamayı seçmezlerse veya test başarısız olması durumunda yapılacak değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 ve TMS 8'deki değişiklikler – "Önemli"nin Tanımı

KGK tarafından 07 Haziran 2019'da yapılan değişiklik ile "Önemli" kavramının tanımını ve nasıl uygulanması gerektiğini netleştiriyor. Ek olarak, tanımlamaya eşlik eden açıklamalar geliştirilmiştir. Son olarak, değişiklikler ile önemli tanımının tüm TFRS Standartları ile tutarlı olması amaçlanmıştır.
Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından Eylül 2019'da yayınlanan UFRS 9, UMS 39 ve UFRS 7'yi değiştiren Gösterge Faiz Oranı Reformu, KGK tarafından da 14 Aralık 2019 tarihinde yayımlanmıştır. UMSK 2018 yılında, uluslararası gösterge faiz oranlarının değiştirilmesinden önce ve sonra ele alınacak hususları ayrı olarak belirlemiş ve bunları değişiklik öncesi ve değişikliğe ilişkin hususlar olarak sınıflandırmıştır.
Bu değişiklikler sonucunda TFRS 9 ve TMS 39'da yer alan finansal riskten korunma muhasebesi hükümlerinde dört temel konuda istisna sağlanmıştır. Bu konular:

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

Riskten korunma muhasebesine ilişkin diğer hükümlerde bir değişiklik olmamıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 30 Haziran 2020 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, KGK tarafından TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

kolaylaştıracaktır. TFRS 17, 2004 yılında geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin yerel muhasebe standartlarını kullanarak sigorta sözleşmelerinin muhasebeleştirmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TMS 1 – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

2.3 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

2.4 Kullanılan Para Birimi

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

2.5 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Dipnot 30 "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta verilen bilgiler, " Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği" (II-14.1) uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup , "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (Devamı)

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde,

gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.6 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

Hasılat ve Giderler

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

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

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat ve Giderler (Devamı)

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

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

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

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Giderler

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

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar

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

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan 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 amortismana 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 amortismana tabi tutulurlar.

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

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

Tesis, makine ve cihazlar	7 - 15 yıl
Taşıt araçları	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	5 - 15 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

Haklar	3-4 yıl

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır.

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 değerin büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

İlişkili Taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

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

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

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

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

İlişkili Taraflar (Devamı)

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

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

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

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

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

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

Stoklar

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

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

Borçlanma Maliyetleri

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

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

Finansal Araçlar

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 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 değerlenir. 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.

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 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 itibariyle ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,

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

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

Karşılıklar

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

Koşullu Yükümlülükler

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

Koşullu Varlıklar

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

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

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

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.

2.8 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar

Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

Faydalı ömür:
Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca amortismana ve itfaya tabi tutulmuştur.

Kıdem tazminatı:
Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir.

İzin karşılıkları:
Çalışanların kazanılmış ama kullanılmayan izin günlerinin parasal karşılığıdır. Kullanılmamış izin günü ile günlük brut ücretin çarpılmasıyla hesaplanmıştır.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu ve bu bilgilerin, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği kısımları bulunmamaktadır. Bölümlere göre raporlama yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) Alacak/ borç bakiyeleri ;

	30 Haziran 2020		31 Aralık 2019	
	Ticari	**Diğer**	**Ticari**	**Diğer**
İlişkili taraflardan alacaklar				
Amer Alshava	--	--	--	97.400
	--	**--**	**--**	**97.400**

	30 Haziran 2020		31 Aralık 2019	
	Ticari	**Diğer**	**Ticari**	**Diğer**
İlişkili taraflara borçlar				
Şahıs ortaklara borçlar (*)	--	6.594.467	--	6.638.267
İYS Yapı San. A.Ş	--	--	61.719	--
	--	**6.594.467**	**61.719**	**6.638.267**

(*) 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla şahıs ortaklara borçlar Şirket ortakları olan Saleh Mabrouk O. Mangoush, Hisham Younis Yahya Qafisheh (yeni adıyla Haşmet Aslan), Osame Yahya O. Felali ve Hamid Abdullah Hüssein Al Ahmar'a olan toplam borcu ifade etmektedir.

b) Alış / Satış bakiyeleri ;

Şirket'in 1 Ocak – 30 Haziran 2020 tarihleri arasında ilişkili tarafı İYS Yapı San. A.Ş. 153.184 TL inşaat hizmeti alımı mevcuttur.

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	
	Konut Satışı	**MDV Satışı**
Amer Alshava	--	118.812
Toplam	--	118.812

c) 1 Ocak – 30 Haziran 2020 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 326.201 TL (1 Ocak - 30 Haziran 2019: 393.469 TL)'dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	9.434	4.435
Toplam ticari alacaklar	**9.434**	**4.435**

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri Dipnot 20'de açıklanmıştır.

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari borçlar		
Satıcılar	18.009	43.605
Toplam ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	**18.009**	**43.605**
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 4)	--	61.719
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	**18.009**	**105.324**

NOT 6 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen teminatlar	67.249	62.200
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	97.400	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 4)	--	97.400
Diğer	27.472	--
Toplam	**192.121**	**159.600**

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 4)	6.594.467	6.638.267
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	--	5.518
Diğer borçlar (*)	5.435	78.568
	6.599.902	**6.722.353**

(*)Şirketin ön satış sözleşmelerinin iptalinden kaynaklanan borçlardır.

NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle peşin ödenmiş giderleri ve ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları	139.895	477.191
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	97.129	6.994
Diğer iş avansları	32.887	35.860
	269.911	**520.045**

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Daire avansları	113.965	2.405.397
	113.965	**2.405.397**

NOT 8 – STOKLAR

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Tamamlanmamış projeler		
Bursa Millet Mah. (*)	245.207	5.909.829
İstanbul Sultanbeyli Projesi(**)	34.360.799	34.332.036
Bursa İrfaniye Projesi(***)	27.470.462	27.102.609
Stok değer düşüklüğü(-)(****)	(87.609)	(87.609)
	61.988.859	**67.256.865**

(*) Bursa Millet Mahallesinde 135 adet dairelik projeden oluşmaktadır. İlgili proje için 30 Haziran 2020 tarihi itibariyle 113.965 TL avans alınmıştır. Projenin 134 dairesi teslim edilmiştir.

(**) İstanbul Sultanbeyli'de 143 daire ve 19 dükkandan oluşan projeyi ifade etmektedir. 31 Aralık 2019 itibariyle başlangıç aşamasındadır. 30 Haziran 2020 tarihi itibariyle aktifleştirilen borçlanma maliyeti 1.266.632 TL (31.12.2019: 1.266.632 TL).

(***) 30 Haziran 2020 tarihi itibariyle Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan Bursa İrfaniye'deki arsanın maliyetlerinden oluşmaktadır. 30.06.2020 itibariyle aktifleştirilen borçlanma maliyeti 1.539.071 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.539.071 TL).

(****) Şirket'in 02.01.2020 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinden almış olduğu 2019REV728 referans nolu değerleme raporunda Bursa İrfaniye'deki arsanın gerçeğe uygun değeri 27.382.853 TL olarak belirlenmiştir.

30 Haziran 2020 tarihi itibariyle gayrimenkul stokları üzerindeki toplam sigorta teminat tutarı 37.500.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 37.500.000 TL).

NOT 8 – STOKLAR (Devamı)

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

Şirket'in ilişkili tarafı olmayan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2 Ocak 2020 tarihli değerleme raporları sonucunda stokların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Taşınmaz	**Gerçeğe Uygun Değeri**	**Tarih**
Sultanbeyli arsa (380 nolu parsel)	36.700.000	2.01.2020
Bursa İrfaniye arsa	27.015.000	2.01.2020
Bursa Millet Mah. 22 adet bağımsız bölüm(*)	275.455	2.01.2020
Toplam	**63.990.455**	

(*) Değerleme firması 30 Haziran 2020 tarihi itibariyle Şirket'in aktifinde bulunan ve teslimi olmayan 1 adet dairenin gerçeğe uygun değerini 275.455 TL olarak belirlemiştir.

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2020	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**30 Haziran 2020**
Maliyet				
Makine, tesis ve cihazlar	38.799	--	--	38.799
Döşeme ve demirbaşlar	108.781	--	--	108.781
Özel maliyetler	318.833	--	--	318.833
	466.413	--	--	**466.413**
Birikmiş amortisman (-)				
Makine, tesis ve cihazlar	5.844	1.329	--	7.173
Döşeme ve demirbaşlar	47.488	10.849	--	58.337
Özel maliyetler	137.075	31.883	--	168.958
	190.407	**44.061**	--	**234.468**
Net kayıtlı değer	**276.006**			**231.945**

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

NOT 10 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2020
Maliyet				
Ofis kiralaması	595.165	--	--	595.165
Taşıtlar	111.742	--	--	111.742
	706.907	**--**	**--**	**706.907**
Birikmiş amortisman (-)				
Ofis kiralaması	170.047	--	85.024	255.071
Taşıtlar	13.968	--	27.936	41.904
	184.015	**--**	**112.960**	**296.975**
Net kayıtlı değer	**522.892**	**--**	**(112.960)**	**409.932**

NOT 10 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI (Devamı)

	1 Ocak 2019	Muhasebe politikalarındaki değişimin etkisi	İlaveler	31Aralık 2019
Maliyet				
Ofis kiralaması	--	595.165	--	595.165
Taşıtlar	--	111.743	--	111.743
	--	**706.908**	**--**	**706.908**
Birikmiş amortisman				
Ofis kiralaması	--	--	170.047	170.047
Taşıtlar	--	--	13.968	13.968
	--	**--**	**184.015**	**184.015**
Net kayıtlı değer		**706.908**		**522.892**

NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2020
Maliyet				
Haklar	19.847	--	--	19.847
	19.847	**--**	**--**	**19.847**
Birikmiş itfa payı (-)				
Haklar	14.608	1.163	--	15.771
	14.608	**1.163**	**--**	**15.771**
Net kayıtlı değeri	**5.239**			**4.076**

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

NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

12.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibariyle 48.070 TL değerinde dava karşılığı bulunmaktadır. (31 Aralık 2019: 13.118 TL)

Dava karşılığı hareket tablosu	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Yılbaşı bakiye	13.188	112.247
İptal edilenler	--	(99.059)
Yıl içindeki karşılıktaki artış	34.882	--
	48.070	**13.188**

12.2 Dava ve İhtilaflar

Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibariyle 6 adet davası bulunmaktadır. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

12.3. Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler

Şirketin 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	45.473.500	108.686.000
Toplam	**45.473.500**	**108.686.000**

Cinsi	Kime Verildiği	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Teminat Mektubu	Vergi dairesine	873.500	1.586.000
İpotek	Bankalara	44.600.000	107.100.000
Toplam		**45.473.500**	**108.686.000**

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

13.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi borçları	15.297	46.806
Personele borçlar	--	3.070
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	2.609	28.901
	17.906	**78.777**

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir.

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

13.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar (Devamı)

Kısa Vadeli Karşılıklar	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmayan izin karşılığı	43.910	19.080
	43.910	**19.080**

13.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Uzun Vadeli Karşılıklar	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	117.280	93.770
	117.280	**93.770**

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

30 Haziran 2020 tarihi itibariyle hesaplanan kıdem tazminatı karşılığı, 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 6.730 TL (31 Aralık 2019: 6.380 TL) tavanından hesaplamıştır.

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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Yıllık iskonto oranı (%)	3,35%	3,35%
Emeklilik olasılığı (%)	100,00%	100,00%

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Dönem başı	**93.770**	**163.914**
Ödemeler	--	(58.008)
Faiz maliyeti	3.155	6.311
Cari hizmet maliyeti	8.246	12.280
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	12.109	(30.727)
Dönem sonu itibariyle karşılık	**117.280**	**93.770**

NOT 14 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

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

A grubu hisselerinin 900.000 TL'si Arwa Saleh M Mangoush'a, 390.000 TL'si Hisham Younis Yahya Qafisheh'e, 1.200.000 TL'si Osama Yahya O Felali'ye, 510.000 TL'si Hamid Abdullah Hussein Al Ahmar'a aittir. (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir. Bunun dışında (A) Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

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

	30 Haziran 2020		**31 Aralık 2019**	
	Pay yüzdesi	**Pay tutarı**	**Pay yüzdesi**	**Pay tutarı**
Saleh Mabrouk O. Mangoush	--	--	--	--
Haşmet Aslan (*)	1,3	390.000	1,3	390.000
Osame Yahya O. Felali	33,75	10.125.000	33,75	10.125.000
Hamid Abdullah Hüssein Al Ahmar	10,75	3.225.000	10,75	3.225.000
Arwa Saleh M. Mangoush	23,75	7.125.000	23,75	7.125.000
Diğer Halka Açık Kısım	30,45	9.135.000	30,45	9.135.000
Toplam Sermaye	**100**	**30.000.000**	**100**	**30.000.000**

(*) Şirketin ortaklarından Hisham Younis Yahya Qafisheh 29 Haziran 2020 tarihinde Türk vatandaşlığına geçerek Haşmet Aslan olmuştur.

Paylara İlişkin Primler

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

Kar Dağıtımı

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

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

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

NOT 15 – DİĞER DÖNEN VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	5.053.005	5.513.136
	5.053.005	**5.513.136**

NOT 16 – HASILAT

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 30 Haziran 2019 tarihleri itibariyle satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak-30 Haziran 2020	01 Ocak-30 Haziran 2019	01 Nisan-30 Haziran 2020	01 Nisan-30 Haziran 2019
Satışları				
Satışlar	8.103.963	36.712.003	2.000.004	36.712.003
Kira Geliri	12.947	110.000	--	66.000
Brüt satışlar	**8.116.910**	**36.822.003**	**2.000.004**	**36.778.003**
Satışların maliyeti	(5.760.007)	(28.344.944)	(1.404.915)	(28.344.944)
Brüt kar	**2.356.903**	**8.477.059**	**595.089**	**8.433.059**

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

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 30 Haziran 2019 tarihleri itibariyle genel yönetim ve pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak-30 Haziran 2020	01 Ocak-30 Haziran 2019	01 Nisan-30 Haziran 2020	01 Nisan-30 Haziran 2019
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	641.648	1.147.656	165.984	590.048
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	138.761	89.951	73.900	47.841
Vergi resim ve harçlar	21.740	43.951	5.079	15.543
Taşıt giderleri	51.784	30.815	41.022	6.697
Kira ve aidat giderleri	21.463	40.632	14.161	23.472
Amortisman ve itfa payları	158.184	116.077	79.036	37.749
Seyahat ve temsil giderleri	9.345	27.601	3.034	3.486
Haberleşme giderleri	4.854	24.422	2.538	22.683
Sigorta Giderleri	12.988	22.526	5.994	11.846
Diğer	76.700	39.279	2.201	14.275
	1.137.467	**1.582.910**	**392.949**	**773.640**

NOT 17- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (Devamı)

	01 Ocak-30 Haziran 2020	01 Ocak-30 Haziran 2019	01 Nisan-30 Haziran 2020	01 Nisan-30 Haziran 2019
Pazarlama, satış ve dağıtım				
Vergi resim ve harçlar	4.191	--	1.468	--
Reklam giderleri	139.901	80.876	139.356	27.935
Komisyon giderleri	78.995	--	30.395	--
Sigorta giderleri	--	53.754	--	53.754
	223.087	**134.630**	**171.219**	**81.689**

NOT 18 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 30 Haziran 2019 tarihleri itibariyle esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak-30 Haziran 2020	01 Ocak-30 Haziran 2019	01 Nisan-30 Haziran 2020	01 Nisan-30 Haziran 2019
Diğer faaliyetlerden gelirler				
Dava karşılığı iptal geliri	--	--	(13.188)	--
Sözleşme iptal geliri	--	31.000	--	30.000
Faiz gelirleri	30.887	96.432	10.520	93.940
Kur farkı gelirleri	333.766	74.550	117.475	(38.457)
Sigorta tazminat geliri	--	30.588	--	8.174
Diğer gelirler	15.324	13.290	(4.992)	13.290
	379.977	**245.860**	**109.815**	**106.947**

	01 Ocak-30 Haziran 2020	01 Ocak-30 Haziran 2019	01 Nisan-30 Haziran 2020	01 Nisan-30 Haziran 2019
Diğer faaliyetlerden giderler				
Dava karşılığı	34.882	--	(13.188)	--
Kur farkı giderleri	18.932	86.935	18.932	(15.083)
Diğer	24.830	3.277	--	3.277
	78.644	**90.212**	**5.744**	**(11.806)**

NOT 19- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 30 Haziran 2019 tarihleri itibariyle finansman gelir ve giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak-30 Haziran 2020	01 Ocak-30 Haziran 2019	01 Nisan-30 Haziran 2020	01 Nisan-30 Haziran 2019
Finansal giderler				
Faiz giderleri	789.205	1.919.312	190.430	620.860
	789.205	**1.919.312**	**190.430**	**620.860**

NOT 20- ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

Amortisman giderleri	01 Ocak-30 Haziran 2020	01 Ocak-30 Haziran 2019	01 Nisan-30 Haziran 2020	01 Nisan-30 Haziran 2019
Genel Yönetim Giderleri	158.184	116.077	79.036	37.749
	158.184	**116.077**	**79.036**	**37.749**

Personel giderleri	01 Ocak-30 Haziran 2020	01 Ocak-30 Haziran 2019	01 Nisan-30 Haziran 2020	01 Nisan-30 Haziran 2019
Genel Yönetim Giderleri	647.449	1.147.656	171.785	590.048
	647.449	**1.147.656**	**171.785**	**590.048**

NOT 21 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Mart 2019 tarihleri itibariyle diğer kapsamlı gelir/(gider) dökümü aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak-30 Haziran 2020	01 Ocak-30 Haziran 2019	01 Nisan-30 Haziran 2020	01 Nisan-30 Haziran 2019
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Aktüeryal kazanç/(kayıplar) (Dipnot 13)	(12.109)	46.998	(18.165)	31.701
	(12.109)	**46.998**	**(18.165)**	**31.701**
Ana Ortaklık	(12.109)	46.998	(18.165)	31.701
	(12.109)	**46.998**	**(18.165)**	**31.701**

NOT 22 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi Kanununun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar vergisinden müstesnadır. 30 Haziran 2020 itibariyle Şirketin kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Cari vergi yükümlülüğü		
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	5.293	17.413
İadesi istenecek kurumlar vergisi	**5.293**	**17.413**

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Şirket'in kapsamlı gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) bulunmamaktadır.

NOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına esas kar/ (kayıp), hissedarlara ait net karın / (kaybın) adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	01 Ocak-30 Haziran 2020	01 Ocak-30 Haziran 2019	01 Nisan-30 Haziran 2020	01 Nisan-30 Haziran 2019
Kurucu hissedarlara ait net kar	544.474	4.995.855	(80.268)	7.075.623
Çıkarılmış kurucu hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Hisse başına kar	**0,018**	**0,167**	**(0,003)**	**0,236**

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle kısa ve uzun vadeli borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli borçlanmalar		
Kredi kartlarına borçlar	45.568	3.720
	45.568	**3.720**

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısmı		
TL Krediler (%12,36- 29,88)	3.263.503	11.699.462
Kiralama işlemlerinden borçlar	241.292	66.998
	3.504.795	**11.766.460**

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
TL Krediler (%12,36- 29,88)	7.703.685	3.136.419
Kiralama işlemlerinden borçlar	244.072	514.613
	7.947.757	**3.651.032**

Kredilerin vadelerine göre dökümü aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
0-3 ay arası	850.191	3.187.471
3-6 ay arası	859.343	2.811.186
6-12 ay arası	1.795.261	5.767.803
1-2 yıl arası	3.878.771	3.571.491
2-5 yıl arası	4.068.986	79.541
	11.452.552	**15.417.492**

Banka kredileri için verilmiş teminatlar Dipnot 12'de açıklanmıştır.

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır. Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından kaynaklanmaktadır. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski, müşteriler için belirlenen kredi limitleri ve gerektiğinde alınan teminat mektubu ve teminat çekleri ile yönetmektedir.

Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir;

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Diğer
Cari Dönem	**Diğer**	**İlişkili**	**Diğer**	**İlişkili**	**Mevduat**	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) [(1)]	**9.434**	**--**	**192.121**	**--**	**2.834.688**	**139.895**
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	9.434	--	192.121	--	2.834.688	139.895
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		--	--		--	
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--		--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--		--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--		--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

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

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Diğer
Önceki Dönem	**Diğer**	**İlişkili**	**Diğer**	**İlişkili**	**Mevduat**	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) [(1)]	**4.435**	**--**	**62.200**	**97.400**	**3.042.718**	**477.191**
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.435	--	62.200	97.400	3.042.718	477.191
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		--	--		--	
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--		--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--		--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--		--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

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

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

Likidite Riski

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

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir,

Cari dönem:

Sözleşme uyarınca vadeler	**Defter Değeri**	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-6 ay arası (II)	6-12 ay arası (III)	12-24 ay arası (IV)	24 ay ve Üzeri (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**18.116.031**	**19.587.607**	**7.698.719**	**1.080.808**	**2.161.616**	**4.323.232**	**4.323.232**
Finansal borçlar	11.498.120	12.969.696	1.080.808	1.080.808	2.161.616	4.323.232	4.323.232
Ticari Borçlar	18.009	18.009	18.009	--	--	--	--
Diğer Borçlar	6.599.902	6.599.902	6.599.902	--	--	--	--

Önceki Dönem:

Sözleşme uyarınca vadeler	**Defter Değeri**	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-6 ay arası (II)	6-12 ay arası (III)	12-24 ay arası (IV)	24 ay ve Üzeri (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**22.245.169**	**23.875.322**	**10.507.237**	**3.283.411**	**6.570.703**	**3.434.430**	**79.541**
Finansal borçlar	15.417.492	17.047.645	3.679.560	3.283.411	6.570.703	3.434.430	79.541
Ticari Borçlar	105.324	105.324	105.324	--	--	--	--
Diğer Borçlar	6.722.353	6.722.353	6.722.353	--	--	--	--

Piyasa Riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin değerinde meydana gelecek ve Şirketi olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

Faiz Oranı Riski

Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibariyle değişken faizli borçlanması bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

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

Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi ortaklara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

	30 Haziran 2020	**31 Aralık 2019**
Toplam yükümlülükler	18.457.162	24.859.101
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 26)	(3.285.059)	(3.043.578)
Net borç	**15.172.103**	**21.815.523**
Toplam özsermaye	52.992.473	52.460.108
Toplam sermaye	**68.164.576**	**74.275.631**
Borç/sermaye oranı	**22%**	**29%**

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

Kur Riski

Şirket'in döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır.
30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	30 Haziran 2020		
	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	**ABD Doları**	**Avro**
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,banka hesapları dahil)	2.054.536	300.274	--
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	2.054.536	300.274	--
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)	2.054.536	300.274	--
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	--	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun vadeli yükümlülükler(14+15+16)	--	--	--
18. Toplam yükümlülükler	--	--	--
19. Bilanco dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-- --	-- --	--
19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı	--	--	--
19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	2.054.536	300.274	--
21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	2.054.536	300.274	--
22. Döviz hedge'i icin kullanılan finansal aracların toplam gerceğe uygun değeri	--	--	--
23. İhracat			
24. İthalat			

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

Kur Riski(Devamı)

	31 Aralık 2019		
	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	**ABD Doları**	**Avro**
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,banka hesapları dahil)	1.489.475	250.745	--
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	51.947	8.745	--
3. Diğer	--	--	--
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	**1.541.422**	**259.490**	**-**
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**1.541.422**	**259.490**	**-**
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	--	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun vadeli yükümlülükler(14+15+16)	--	--	--
18. Toplam yükümlülükler	--	--	--
19. Bilanco dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı	--	--	--
19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	**1.541.422**	**259.490**	--
21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**1.489.475**	**250.745**	-- -- --
22. Döviz hedge'i icin kullanılan finansal aracların toplam gerceğe uygun değeri	--	--	--
23. İhracat	--	--	--
24. İthalat	--	--	--

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

Kur Riski(Devamı)

30 Haziran 2020				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları Kurunun %10 değişmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	205.454	(205.454)	164.363	(164.363)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	**205.454**	**(205.454)**	**164.363**	**(164.363)**

31 Aralık 2019				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları Kurunun %10 değişmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	154.142	(154.142)	123.314	(123.314)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	**154.142**	**(154.142)**	**123.314**	**(123.314)**

NOT 26 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kasa	1371	860
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	50.152	340.437
- Vadeli Mevduat	2.784.536	2.702.281
Diğer Hazır Değerler (*)	449.000	--
	3.285.059	**3.043.578**

(*) Şirket'in diğer hazır değerleri bankada bulunan altın hesabından oluşmaktadır.

NOT 26 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle vadeli mevduatların ve vade tarihlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2020				31 Aralık 2019			
Para Birimi	**Vade**	**Tutarı**	**Oran**	**Para Birimi**	**Vade**	**Tutarı**	**Oran**
ABD Doları	Temmuz 2020	2.054.536	1,21%	ABD Doları	Ocak 2020	1.489.477	1,72%
TL	Temmuz 2020	730.000	7,65%	TL	Ocak 2020	1.212.804	9,73%
Toplam		**2.784.536**		**Toplam**		**2.702.281**	

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

Yoktur.

NOT 28 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**30 Haziran 2020 (TL)**	**31 Aralık 2019 (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	3.285.059	3.043.578
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	61.988.859	67.256.865
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		6.175.717	7.018.766
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**71.449.635**	**77.319.209**
E	Finansal Borçlar	Md.31	11.452.552	15.417.492
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	45.568	3.720
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	6.594.467	6.638.267
I	Özkaynaklar	Md.31	52.992.473	52.460.108
	Diğer Kaynaklar		364.575	2.799.622
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**71.449.635**	**77.319.209**

NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ(Devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/vadesiz mevduat / Özel cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.784.536	2.702.281
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(c)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(d)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	873.500	1.586.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	1.379.796	1.192.098

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	10%	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a), (b)	50%	86,76%	86,99%
3	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	50%	4,60%	3,94%
4	Yabancı Gayrimenkuler, Gayrimenkule Dayalı Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	49%	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	20%	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	10%	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	500%	35,79%	45,07%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	10%	3,90%	3,49%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22(l)	10%	1,93%	1,54%