

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA VE
AYNI TARİHTE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Timur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Timur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") 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 Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan 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.

3. Kilit Denetim Konuları

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

3. Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 1.069.607.897 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Grup yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Not 2 ve 13'de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve grup yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır. Bu konuya özellikle yoğunlaşmamızın sebebi; - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolar içerisindeki tutarsal önemi, - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde yukarıda özetlenmiş olan önemli varsayım ve muhakemeleri içermesi.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. - Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarım ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir. - Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. - Uzman kuruluşun takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlamış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir. - Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, satışa esas metrekare bilgisi ve birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir. Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.



4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'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.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide 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 konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

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

- Konsolide 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.

- Grup'un 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 tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide 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.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Timur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Salim Alyanak SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Eylül 2021

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3-4
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	5
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	6-7
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	8-77
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	8-11
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	11-16
NOT 3 ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ	16-33
NOT 4 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLERİN BELİRLENMESİ	34
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	34-35
NOT 6 GAYRİMENKUL PROJELERİ KAPSAMININDA AÇILAN NAKİT HESAPLAR	35
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR	36
NOT 8 FİNANSAL BORÇLANMALAR	37-39
NOT 9 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	39-42
NOT 10 TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR	42-43
NOT 11 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	44
NOT 12 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	44-45
NOT 13 YATIRIM AMAÇLI ELDE TUTULAN GAYRİMENKULLER	45-46
NOT 14 STOKLAR	47-48
NOT 15 ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	48-50
NOT 16 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	50-51
NOT 17 MADDİ DURAN VARLIKLAR	52-53
NOT 18 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	54-55
NOT 19 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	55
NOT 20 TAAHHÜTLER	56-57
NOT 21 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	58
NOT 22 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	59
NOT 23 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	59-61
NOT 24 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	61
NOT 25 GENEL YÖNETİM, SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	61-62
NOT 26 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER	63
NOT 27 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)	63-64
NOT 28 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	64
NOT 29 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	64-65
NOT 30 GELİR VERGİSİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)	65-67
NOT 31 PAY BAŞINA KAZANÇ	68
NOT 32 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	68-76
NOT 33 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR	76-77
NOT 34 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	77

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	20.792.689	20.925.248
Gayrimenkul Projeleri Kapsamında Açılan Nakit Hesapları	6	10.689.699	25.021.510
Finansal Yatırımlar	7	240	33.532.962
Ticari Alacaklar		661.150.525	555.625.320
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	3.246.758	2.332.886
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	657.903.767	553.292.434
Diğer Alacaklar		191.049.135	151.520.835
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9	72.776.238	84.747.232
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	118.272.897	66.773.603
Stoklar	14	1.466.976.849	1.762.537.855
Peşin Ödenmiş Giderler	16	467.410.865	325.653.634
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		92.116	2.022.949
Diğer Dönen Varlıklar	22	79.336.630	57.335.065
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.897.498.748	2.934.175.378
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	7	525	525
Ticari Alacaklar		48.048.770	96.359.207
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	48.048.770	96.359.207
Stoklar	14	677.781.686	382.663.963
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	15	1.886.840	1.893.768
Maddi Duran Varlıklar	17	340.150.002	295.003.141
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	207.906.284	158.917.919
Peşin Ödenmiş Giderler	16	571.559.589	476.255.066
Ertelenmiş Vergi Varlığı	30	28.716.585	46.424.164
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	1.069.607.897	843.355.207
Diğer Duran Varlıklar	22	166.286.330	121.080.973
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.111.944.508	2.421.953.933
TOPLAM VARLIKLAR		6.009.443.256	5.356.129.311

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	35.112.879	212.820.666
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	142.687.105	426.944.854
Diğer Finansal Yükümlülükler		85.031	461.078
Ticari Borçlar		488.388.685	141.956.074
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9	2.566.670	2.146.319
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	485.822.015	139.809.755
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11	896.976	833.346
Diğer Borçlar		313.855.309	192.014.528
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	60.926.224	77.143.298
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	252.929.085	114.871.230
Ertelenmiş Gelirler	16	1.655.922.826	1.527.338.384
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	30	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		699.919	662.736
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	19	646.574	605.368
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	19	53.345	57.368
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	22	1.510.599	2.176.680
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.639.159.329	2.505.208.346
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	1.662.048.211	671.074.249
Ticari Borçlar		154.376.345	145.330.208
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	154.376.345	145.330.208
Diğer Borçlar		299.544.371	239.848.582
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	299.544.371	239.848.582
Ertelenmiş Gelirler	16	1.012.787.185	1.257.420.167
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.634.702	1.061.649
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	1.634.702	1.061.649
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	7.998.504	68.375.241
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.138.389.318	2.383.110.096
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		249.099.019	478.114.916
Ödenmiş Sermaye	23	459.000.175	459.000.175
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerinin Etkisi	23	(45.770.246)	(45.770.246)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		465.374	(246.308)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		465.374	(246.308)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		157.604.048	101.633.543
- Yabancı Para Çevrim Farkları		157.604.048	101.633.543
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	720.323	720.323
Geçmiş Yıllar Karları		(37.222.571)	139.295.699
Net Dönem Zararı		(285.698.084)	(176.518.270)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(17.204.410)	(10.304.047)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		231.894.609	467.810.869
TOPLAM KAYNAKLAR		6.009.443.256	5.356.129.311

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	24	1.022.822.751	326.573.069
Satışların Maliyeti (-)	24	(885.469.788)	(322.524.676)
BRÜT KAR		137.352.963	4.048.393
Genel Yönetim Giderleri (-)	25	(31.284.860)	(29.886.383)
Pazarlama Giderleri (-)	25	(51.492.907)	(46.772.632)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	27	239.170.710	41.584.598
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	27	(107.166.952)	(112.616.837)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		186.578.954	(143.642.861)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28	3.164.584	23.003.130
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından) Paylar	15	(6.929)	(2.993)
FİNANSMAN (GİDERİ) /GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		189.736.609	(120.642.724)
Finansman Gelirleri	29	14.788.482	5.980.882
Finansman Giderleri (-)	29	(570.826.838)	(129.591.742)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(366.301.747)	(244.253.584)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/ (Gideri)		73.703.300	54.898.566
Dönem Vergi Gideri		(931.575)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri	30	74.634.875	54.898.566
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Zararı DÖNEM ZARARI		(292.598.447)	(189.355.018)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp		(0,6224)	(0,3846)
Dönem Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(6.900.363)	(12.836.748)
Ana Ortaklık Payları		(285.698.084)	(176.518.270)
Net Dönem Zararı		(292.598.447)	(189.355.018)

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		711.682	258.571
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		889.603	323.214
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirlere İlişkin Vergiler			
- Ertelenmiş Vergi Geliri		(177.921)	(64.643)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		55.970.505	20.593.628
Yabancı Para Çevrim Farkları		55.970.505	20.593.628
DİĞER KAPSAMLI GELİR		56.682.187	20.852.199
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(235.916.260)	(168.502.819)
Toplam Kapsamlı Giderin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(6.900.363)	(12.836.748)
Ana Ortaklık Payları		(229.015.897)	(155.666.071)
Toplam Kapsamlı Gelir		(235.916.260)	(168.502.819)

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler					Birikmiş Kar				
	Ödenmiş Sermaye	Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Yabancı Para Çevrime Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Diğer Yedekler	Kontrol Tabi İşletmeyi Birleşmenin Etkisi	Geçmiş Yıllar (Zararı) / Karı	Net Dönem Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar	
1 Ocak 2019	459.000.175	(504.879)	81.039.915	720.323	-	(45.770.246)	344.893.028	(156.909.189)	682.469.127	11.522.387	693.991.514	
Dönem zararı	-	-	-	-	-	-	-	(176.518.270)	(176.518.270)	(12.836.748)	(189.355.018)	
Diğer kapsamlı gelir	-	258.571	20.593.628	-	-	-	-	-	20.852.199	-	20.852.199	
Kontrol gücü olmayan paylarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	(48.688.140)	-	(48.688.140)	(8.989.686)	(57.677.826)	
Transferler	-	-	-	-	-	-	(156.909.189)	156.909.189	-	-	-	
31 Aralık 2019	459.000.175	(246.308)	101.633.543	720.323	-	(45.770.246)	139.295.699	(176.518.270)	478.114.916	(10.304.047)	467.810.869	
1 Ocak 2020	459.000.175	(246.308)	101.633.543	720.323	-	(45.770.246)	139.295.699	(176.518.270)	478.114.916	(10.304.047)	467.810.869	
Dönem zararı	-	-	-	-	-	-	-	(285.698.084)	(285.698.084)	(6.900.363)	(292.598.447)	
Diğer kapsamlı gelir	-	711.682	55.970.505	-	-	-	-	-	56.682.187	-	56.682.187	
Transferler	-	-	-	-	-	-	(176.518.270)	176.518.270	-	-	-	
31 Aralık 2020	459.000.175	465.374	157.604.048	720.323	-	(45.770.246)	(37.222.571)	(285.698.084)	249.099.019	(17.204.410)	231.894.609	

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		84.374.357	77.925.864
Dönem zararı		(292.598.447)	(189.355.018)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		309.880.152	55.709.824
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17,18	14.174.561	8.542.867
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		573.053	120.524
Gerçeğe uygun değer (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	13	(219.120.451)	(20.220.563)
Diğer Karşılıklar (İptaller) ile ilgili düzeltmeler		37.182	777.831
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		2.081.862	1.270.291
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	28,29	230.452.259	69.824.895
Kur		299.407.552	29.695.924
Finansal Yatırımların Gerçeğe Uygun Değer Düzeltmesi		6.929	2.993
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	30	(73.703.300)	(54.898.566)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		55.970.505	20.593.628
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		67.442.618	211.571.058
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(57.214.768)	225.804.729
Ticari borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		355.478.748	245.787.804
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		443.283	(221.030.823)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(237.061.754)	(175.391.717)
Ertelenmiş gelirdeki artış		(116.048.540)	192.532.745
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artış ile ilgili düzeltmeler		(90.472.579)	1.226.197
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		212.318.228	(57.357.877)
Faaliyetlerden (kullanılan) / elde edilen nakit akışları		84.724.323	77.925.864
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(349.966)	-
Vergi Ödemeleri		-	-

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(83.279.484)	(52.692.757)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	17,18	(140.017.984)	(73.119.132)
Alınan Faiz		-	-
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		30.338.017	4.542.613
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	13	-	10.500.000
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(7.132.239)	(12.419.644)
Finansal yatırımlardan kaynaklanan nakit girişleri/(çıkışları)		33.532.722	17.803.406
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.227.432)	(35.336.052)
Alınan faiz		13.071.528	4.921.852
Ödenen faiz		(243.899.834)	(74.746.747)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		298.635.411	211.336.221
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(69.034.537)	(176.847.378)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ		(132.559)	(10.102.945)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ		(132.559)	(10.102.945)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	20.925.248	31.028.193
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	20.792.689	20.925.248

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. ("Timur Gayrimenkul" veya "Şirket") Şen Timur Gümrükleme ve Dış Ticaret Limited Şirketi ismi altında 1992 yılında gümrük komisyonculuğu aracılığı ve mümessillik hizmetleri yapmak için Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 12 Nisan 2007'de nevi değiştirmek suretiyle Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. unvanını almıştır. Şirketin faaliyet konusu Türkiye ve yurtdışında inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı, geliştirmesi ve satımını gerçekleştirmektir. Şirket adresi, Esentepe Mah. Ali Kaya Sokak No:3 Apa Nef Plaza Kat 5-6 Levent, İstanbul, Türkiye'dir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket ve bağlı ortaklıklarının toplam çalışan sayısı 254 (ortalama 410), 31 Aralık 2019'de 385 (ortalama 358) kişidir.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları, Şirket, bağlı ortaklıkları (burada ve bundan sonra birlikte "Grup" olarak, her bir şirket içinse "Grup Şirketi" olarak bahsedilecektir) ve Grup'un iş ortaklıklarındaki paylarını kapsamaktadır.

Bağlı ortaklıkların 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklık ismi	Ana faaliyeti	Faaliyet yeri	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
			Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)
Bebek Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. ("Bebek Turizm")	İnşaat ve turizm	Türkiye	100,00	100,00	100,00	100,00
Ganj Yapı İnşaat A.Ş. ("Ganj Yapı")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100,00	100,00	100,00	100,00
TT Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. ("TT Gayrimenkul")		Türkiye	75,00	75,00	75,00	75,00
Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. ("Timur Şehircilik")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100,00	100,00	100,00	100,00
Timur Beykoz 5 Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. ("Timur Beykoz 5")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	80,00	100,00	80,00	100,00
Nef Gayrimenkul Yapı ve Yatırım A.Ş. ("Nef Gayrimenkul")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	25,00	100,00	25,00	100,00
Base Gayrimenkul Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Base")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100,00	100,00	100,00	100,00
BT Bahçelievler Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. ("BT Bahçelievler")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	75,00	75,00	75,00	75,00
TMR Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. ("TMR Gayrimenkul")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	93,00	100,00	93,00	100,00

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı ortaklık ismi	Ana faaliyeti	Faaliyet yeri	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
			Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)
Sadabad Kağıthane İnşaat ve Tic. A.Ş. ("Sadabad Kağıthane")	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye	71,43	100,00	71,43	100,00
Haliç Öğrenci Rezidansı ve Ticaret Anonim Şirketi ("Haliç Öğrenci Rezidansı")	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye	100,00	100,00	100,00	100,00
Nef Aslanyapı Adi Ortaklığı ("Nef Aslanyapı")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	70,00	70,00	70,00	70,00
Optimum Yaşam Merkezi İnş. Ve Tic. A.Ş. ("Optimum")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	55,00	55,00	55,00	55,00

Bebek Turizm

Şirket, Bebek Turizm'in T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiraladığı arazi ve taşınmazları geliştirerek işletmek ve alt kiraya vermek için Bebek Turizm'in %100 hissesini 2014 yılında 68.176.777 TL karşılığında satın almıştır.

Ganj Yapı

Şirket, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 2013 yılında İstanbul'da kurulan Ganj Yapı'nın %100 hissesini 2015 yılında 12.500 TL karşılığında satın almıştır.

TT Gayrimenkul

TT Gayrimenkul, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 2015 yılında İstanbul'da kurulmuştur.

Timur Şehircilik

Şirket, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 2012 yılında İstanbul'da kurulan Timur Şehircilik'in %100 hissesini 2016 yılında 5.000.000 TL karşılığında satın almıştır.

Timur Beykoz 5

Timur Beykoz 5 şirketi 10 Mayıs 2016 tarihinde, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla İstanbul'da kurulmuştur.

Haliç Öğrenci Rezidansı Gayrimenkul Geliştirme ve Ticaret A.Ş.

Haliç Öğrenci Rezidansı, yurtiçi ve yurtdışında öğrenci yurdu, öğrenci apartı vb. her tür ve tipte inşaatlar yapmak, her türlü inşaat işi geliştirmek üzere 19 Aralık 2017 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Nef EBRD Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi, Haliç Öğrenci Rezidansı'nın yüzde 100 sahibidir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Nef Gayrimenkul

Timur Gayrimenkul, 2011 yılında Nef Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri ve Danışmanlığı Ltd. Şti. unvanıyla kurulan şirketin %25 hissesini 18 Şubat 2016 tarihinde Timur Holding'den devralmış ve şirket unvanını 22 Nisan 2016 tarihinde Nef Gayrimenkul Yapı ve Yatırım A.Ş. olarak değiştirmiştir.

Base

Base Gayrimenkul, turizm ve gayrimenkul sektörlerine yatırım yapmak amacıyla 2007 yılında İstanbul'da kurulmuştur. Şirketin 500.000 TL sermayesine tekabül eden hisselerinin tümü, 29 Mart 2016 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 30.000.000 ABD Doları bedelle TMR Gayrimenkul'e devredilmiştir.

BT Bahçelievler

BT Bahçelievler, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 10 Mayıs 2016 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

TMR Gayrimenkul ()*

TMR Gayrimenkul, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 11 Şubat 2016 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket, 30 Mart 2016 tarihinde Base Gayrimenkul Turizm ve Ticaret A.Ş. hisselerinin tamamını devralmıştır.

Sadabad Kağıthane ()*

Şirket, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla İstanbul'da kurulan Sadabad Kağıthane'nin %71,43 oranında 2016 yılında 6.200.000 TL karşılığında satın almıştır.

Nef Aslanyapı

Nef Aslanyapı, Termal Grup Turizm ve Otelcilik San. Tic. A.Ş. ile adına kayıtlı olan arsa üzerinde birlikte inşaat yapmak ve ilgili hasılatı paylaşmak üzere 4 Ocak 2017 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

Optimum

Şirket, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 2013 yılında İstanbul'da kurulan Optimum'un %55 hissesini satın almıştır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

İştirak ismi	Ana faaliyeti	Faaliyet yeri	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
			Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)
Timur Karlıtepe Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. ("HT Karlıtepe")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	75,00	75,00	75,00	75,00
HT Gayrimenkul Yatırım ve Tic. A.Ş. ("HT Gayrimenkul")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	50,00	50,00	50,00	50,00
Nef EBRD Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ("Nef EBRD")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	65,00	65,00	65,00	65,00

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Optimum (Devamı)

Timur Karlıtepe, inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 2014 yılında İstanbul'da kurulmuştur.

HT Gayrimenkul, 26 Aralık 2014 tarihinde H30 Solar Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanıyla kurulmuş ve 1 Nisan 2015 tarihinde yapılan Genel Kurul Kararı ile ünvanı HT Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Timur Gayrimenkul, şirketin %50 hissesini 25.000 TL karşılığında 13 Şubat 2015 tarihinde satın almıştır.

Nef EBRD, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 15 Mart 2017 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki konsolide finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınarak hazırlanmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket, muhasebe kayıtlarını Türk Lirası ("TL") cinsinden ve TTK, vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine uygun olarak tutmaktadır. Bununla birlikte Şirket TTK gereğince hazırlanan finansal tablolarını yasal kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla Dipnot 3'te belirtilen muhasebe politikaları çerçevesinde düzenlemiştir. Şirket, KGK tarafından yayınlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak gerekli düzeltme ve sınıflandırmaları yapmıştır.

b) Ölçüm Esası

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal araçlar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır. Gerçeğe uygun değer ölçümünde kullanılan yöntemler ayrıca dipnot 4'te belirtilmiştir.

c) Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Grup şirketlerinin ve iş ortaklıklarının geçerli para birimleri Bebek Turizm hariç TL'dir. Bebek Turizm'in geçerli para birimi ise Avro'dur. İlişikteki finansal tablolar Grup'un raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur.

2.2 Konsolidasyon Esasları

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Timur Gayrimenkul'ün ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarını içermektedir. Konsolidasyona dahil olan şirketlerin finansal tabloları konsolide finansal tablolara aynı tarih itibarıyla hazırlanmıştır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Konsolidasyon Esasları (Devamı)

a) Bağlı Ortaklıklar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolar; Timur Gayrimenkul'ün ve Not 1'de verilen bağlı ortaklıklarının finansal tablolarını içermektedir.

Bağlı ortaklıklar, Grup tarafından kontrol edilen işletmelerdir. Grup yatırım yapılan bir işletmeyi değişken getirilerine maruz kaldığı ya da bu değişken getiriler üzerinde hak sahibi olduğu ve bu getirileri yatırım yapılan işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda yatırım yapılan işletmeyi kontrol etmektedir. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları kontrolün başladığı ve kontrolün sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolara dahil edilmektedir. Bağlı ortaklıkların muhasebe prensipleri Grup tarafından kullanılan muhasebe prensiplerinden farklılaştığı durumlarda gerekli düzeltmeler gerçekleştirilmiştir. Konsolide mali tablolar benzer işlem ve olaylara ortak muhasebe prensipleri kullanılarak ve Şirket ile aynı hesap düzeni ile hazırlanmıştır.

Ortak Kontrole Tabi İşletmeleri İçeren Birleşmeler

Şirket, 15 Kasım 2016 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı ile Şirket ortaklarının kontrolünde olan Timur Holding'in yüzde 100 oranında iştiraki olan Timur Şehircilik hisselerinin tamamını 5.000.000 TL bedelle satın almış ve ödeme Timur Holding'den olan Şirket alacaklarına mahsup edilmek suretiyle yapılmıştır. Şirket 15 Kasım 2016 tarihinde alınan diğer Yönetim Kurulu kararı ile, Şirket ortaklarının kontrolünde olan Sadabad Kağıthane'nin yüzde 57,15 oranında hisselerini 6.200.000 TL bedelle satın almış ve ödeme Şirket ortaklarından olan alacaklarına mahsup edilmek suretiyle yapılmıştır. Grup, söz konusu satın alma işlemlerini KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarının uygulanmasına yönelik ilke kararı "2013-2 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin muhasebeleştirilmesi" çerçevesinde hakların birleşmesi yöntemi ile muhasebeleştirilmiş ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi konsolide finansal tablolar düzenlemiştir. Böylece bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamış olup, alım bedeli ile Timur Şehircilik'in ve Sadabad Kağıthane'nin net aktif değerlerinin Şirket'e düşen payı nispetindeki tutarların netleştirilmesi sonucu oluşan fark doğrudan "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

b) İşletme Birleşmeleri

Grup işletme birleşmelerini, kontrolün Grup'a transfer olduğu zaman satın alma yöntemi kullanarak muhasebeleştirir. Satın almada transfer edilen bedel genel olarak satın alınan tanımlanabilir net varlıklarda olduğu gibi gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir. Ortaya çıkan şerefiye yıllık olarak değer düşüklüğü için test edilir. Pazarlıklı satın almadan ortaya çıkan kazanç veya kayıp hemen kar veya zararda muhasebeleştirilir. İşletme birleşmesiyle bağlantılı olarak Grup'un katlandığı, borçlanma senetleri veya hisse senedine dayalı menkul kıymetler ihraçlarıyla ilişkili giderler dışındaki işlem maliyetleri tahakkuk ettiğinde giderleştirilir.

Satın alma bedeli; var olan ilişkilerin kapatılmasıyla ilgili tutarları içermez. Bu tutarlar genelde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Satın alma bedeli; var olan ilişkilerin kapatılmasıyla ilgili tutarları içermez. Bu tutarlar genelde kar veya zararda muhasebeleştirilir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Konsolidasyon Esasları (Devamı)

b) İşletme Birleşmeleri (Devamı)

Herhangi bir ödenecek koşullu bedel birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir. Eğer finansal araç tanımını karşılayan koşullu bedel özkaynak kalemi olarak sınıflanırsa yeniden ölçümü yapılmaz ve özkaynaklarda muhasebeleştirilir. Aksi takdirde, koşullu bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinde sonradan meydana gelen değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Eğer edinilen işletme çalışanlarının geçmiş hizmetleriyle ilgili ellerinde tuttukları hisse bazlı ödeme haklarının (edinilenin hakları) yeni bir hisse bazlı ödeme hakkıyla (yenileme hakları) değiştirilmesi söz konusu ise değiştirilen hakların piyasa temelli ölçümünün tamamı veya bir kısmı işletme birleşmesi kapsamındaki satın alma maliyetine eklenir. Bu tutar, yenilenen hakların birleşme öncesi hizmetlerle ilişkilendirildiği ölçüde ve yenileme haklarının piyasa temelli ölçümü ile edinilenin haklarının piyasa temelli ölçümü karşılaştırılması ile belirlenir.

c) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Kontrol gücü olmayan paylar, bağlı ortaklığın satın alınma tarihindeki net varlık değerinin oransal tutarı üzerinden ölçülmektedir. Grup'un bağlı ortaklıklardaki paylarında kontrol kaybıyla sonuçlanmayan değişiklikler, özkaynağa ilişkin işlem olarak muhasebeleştirilir.

d) Kontrolün Kaybedilmesi

Grup, bağlı ortaklık üzerindeki kontrolünü kaybetmesi durumunda, bağlı ortaklığın varlık ve yükümlülüklerini, kontrol gücü olmayan paylarını ve bağlı ortaklıkla ilgili diğer özkaynaklar altındaki tutarları kayıtlarından çıkarır. Bundan kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir. Önceki bağlı ortaklığında kalan paylar kontrolün kaybedildiği gün itibarıyla gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür.

e) Özkaynak Yöntemiyle Muhasebeleştirilen Yatırımlardaki Paylar

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardaki paylar iştirak yatırımları ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki payları içerir. İştirakler, Grup'un işletmenin finansal ve faaliyet politikaları üzerinde tek başına ya da müşterek kontrol yetkisine sahip bulunmamakla birlikte önemli etkiye sahip olduğu işletmelerdir. Ortak girişim Grup'un anlaşmanın net varlıkları üzerinde haklara sahip olmasından ziyade anlaşmanın varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip olmasından dolayı ortak kontrole tabi anlaşmalardır. İştirakler ve iş ortaklıkları öz kaynak yöntemi ile muhasebeleştirilir. İlk olarak, yatırım maliyeti işlem maliyetlerini de içeren maliyet değeri ile kaydedilir. İlk kayıtlara alınmasından sonraki dönemde, Konsolide finansal tablolar, önemli etkisinin veya müşterek kontrolün bittiği tarihe kadar, Grup'un öz kaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirindeki payını içerir.

f) Konsolidasyonda Eliminasyon İşlemleri

Konsolidasyona dahil edilen şirketler arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında silinmiştir. İştirakle ana ortaklık ve ana ortaklığın konsolidasyona tabi bağlı ortaklıkları ve müştereken kontrol edilen ortaklıklar arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan karlar ve zararlar, ana ortaklığın iştirakteki payı oranında netleştirilmiştir. Gerçekleşmemiş zararlar değer düşüklüğüne dair kanıt olmadığı sürece gerçekleşmemiş kazançlarla aynı şekilde silinirler.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”lerine) Uygunluk Beyanı

Grup’un konsolide finansal tabloları, TFRS’lere uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (“KGK”) tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 20 Mayıs 2013 tarihinde yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından yayımlanan TMS Taksonomisi’ne uygun olarak sunulmuştur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca bağımsız denetime tabi olan şirketlerden, KGK’nın TMS Uygulama Kapsamına ilişkin Kurul Kararı uyarınca TFRS’leri uygulamak zorunda olmayanlar işletmeler de isteğe bağlı olarak finansal tablolarını TFRS’lere uygun olarak hazırlayabilirler. Bu kapsamda, Grup yönetimi geçmiş dönem finansal tablolarında olduğu gibi 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarının TFRS’lere uygun olarak hazırlanmasını tercih etmiştir.

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 21 Ağustos 2020 tarihinde onaylanmıştır. Şirket Genel Kurul’unun ve ilgili düzenleyici kurumların bu konsolide finansal tabloların değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2.4 Türkiye finansal raporlama standartlarındaki değişiklikler

a) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki şartlarda getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karışlanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Türkiye finansal raporlama standartlarındaki değişiklikler (Devamı)

- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- b) **31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
 - **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
 - **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Türkiye finansal raporlama standartlarındaki değişiklikler (Devamı)

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

- o **TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- o **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtmaktadır.
- o **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

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

- **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.
- **TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler, TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 17’nin uygulama tarihini iki yıl süreyle 1 Ocak 2023’e ertelemektedir ve TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4’teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir.

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin finansal tablolarına olan etkilerini değerlendirip, geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır.

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

Aşağıda açıklanan muhasebe politikaları, ilişikteki konsolide finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde Grup tarafından tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

a) İş Ortaklıkları

İlişikteki konsolide finansal tablolara, Şirket’in başlangıçta elde etme maliyeti ile kaydettiği müşterek yönetime tabi ortaklıkların, net varlıklarından ilgili şirkete iştirak oranları doğrultusunda, özkaynak yöntemine göre, kar veya zarara yansıtılmaktadır. İştirak edenin iştirakteki tüm payının zararlar sonucunda sıfıra inmesi halinde, iştirak eden ortaklık iştirak adına yükümlülükler üstlendiği veya ödemeler yaptığı ölçüde, bu tutarları bir yükümlülük ve zarar olarak finansal tablolarında izler.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

b) Yabancı Para

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler

Yabancı para biriminde yapılan işlemler, Grup şirketlerinin geçerli para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmiştir.

Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama dönemi sonundaki kurlardan geçerli para birimine çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen yabancı para, parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, gerçeğe uygun değerinin yabancı para cinsinden tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir. Yeniden çevirimle oluşan yabancı para kur farkları genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Yabancı para cinsinden tarihi maliyetleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler çevrilmemiştir.

Aşağıdaki kalemlerin yeniden çevirimiyle oluşan yabancı para kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir:

- özkaynaklar altında kayıtlara alınan satılmaya hazır hisse senedine dayalı menkul kıymetler (değer düşüklüğü olması durumu hariç, bu durumda diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmiş olan kur farkları kar veya zarara yeniden sınıflandırılır);
- yurtdışı işlemlerdeki net yatırımlara dair riskten korunmak amacıyla girilen finansal yükümlülüğün riskten korunmanın efektif olduğu oranda; ve
- riskten korunmanın etkinliği ölçüsünde, özellikli nakit akış riskinden korunma araçları.

TL / Avro ve TL / ABD Doları kurlarındaki senelik değişimler raporlama dönemi sonları itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
TL/Avro	9,0079	6,6506
TL/ABD Doları	7,3405	5,9402

Yurtdışı faaliyetler

Satın alımdan kaynaklanan gerçeğe uygun değer düzeltmeleri ve şerefiye dahil olmak üzere yurtdışı faaliyetlerin varlık ve yükümlülükleri raporlama dönemi sonundaki kurlardan TL'ye çevrilir. Yurtdışı faaliyetlerden doğan tüm gelir ve giderler işlem tarihindeki kurlardan TL'ye çevrilir. Yabancı para çevirim farkları kontrol gücü olmayan paylara ilişkin çevirim farkları olmadığı sürece diğer kapsamlı gelirden kayıtlara alınmakta ve yabancı para çevirim farkları yedeğinde gösterilmektedir. Bir yurtdışı faaliyetin satılması sonucunda kontrol, önemli etki veya müşterek kontrolün kaybedilmesi durumunda bu yabancı faaliyetle ilgili yabancı para çevirim farkları yedeğinde birikmiş tutar, satış kar veya zararının bir parçası olarak kar veya zarara yeniden sınıflandırılır. Yurtdışında operasyonları bulunan bir bağlı ortaklıktaki kontrol hakkını kaybetmeden payların belli bir oranda satılması durumunda birikmiş tutarın ilgili kısmı kontrol gücü olmayan paylara sınıflandırılır. Grup'un yurtdışı faaliyeti olan iştiraki veya iş ortaklığındaki paylarının bir kısmının, önemli etki veya ortak kontrol kaybedilmeden satılması durumunda birikmiş tutarın ilgili kısmı kar veya zarara yeniden sınıflandırılır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

c) Finansal Araçlar

(i) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Grup, ticari alacakları ve borçlanma araçlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Grup, bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebeleştirmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ve finansal yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür. Önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar, ilk muhasebeleştirmede işlem bedeli üzerinden ölçülür.

(ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

İlk defa finansal tablolara alınırken, bir finansal araç belirtilen şekilde sınıflandırılır; itfa edilmiş maliyetinden ölçülenler, gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler.

Finansal araçlar ilk muhasebeleştirilmelerini müteakip, Grup finansal varlıkların yönetimi için kullandığı işletme modelini değiştirmedeği sürece yeniden sınıflandırılmaz.

Finansal varlıklar, Grup, finansal varlıkları yönetmek için işletme modelini değiştirmedeği sürece ilk muhasebeleştirilmesinden sonra yeniden sınıflandırılmaz. Bu durumda, etkilenen tüm finansal varlıklar, işletme modelindeki değişikliği izleyen ilk raporlama döneminin ilk gününde yeniden sınıflandırılır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.
- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

c) Finansal Araçlar (Devamı)

Grup, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtması amacıyla bir finansal varlığın portföy düzeyinde elde tutulma amacını değerlendirmektedir. Ele alınan bilgiler şunları içerir:

- portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması. Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir;
- iş modelinin amacı; günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getirisini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir;
- iş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının Grup yönetimine nasıl raporlandığı;
- iş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;
- işletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği) ve önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.

Finansal varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılmaya uygun olmayan işlemlerde üçüncü taraflara devredilmesi, Grup'un varlıklarını finansal tablolarında sürekli olarak muhasebeleştirilmesiyle tutarlı olarak bu amaçla satış olarak kabul edilmez.

Alım satım amacıyla elde tutulan veya gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansı bu esasa göre değerlendirilen finansal varlıklar, GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır.

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeridir. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kar marjından oluşur.

Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesinde, [Grup] Şirket sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alır. Bu değerlendirme, finansal varlığın bu koşulu yerine getirmeyecek şekilde sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştiren sözleşme şartlarını içerip içermediğinin değerlendirilmesini gerektirir. Bu değerlendirmeyi yaparken, Grup aşağıdakiler dikkate alır:

- Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek herhangi bir şarta bağlı olay (diğer bir ifadeyle tetikleyici olay);
- Değişken oranlı özellikler de dahil olmak üzere, sözleşmeye bağlı kupon faiz oranını düzelten şartlar;

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

c) Finansal Araçlar (Devamı)

- Erken ödeme ve vadesini uzatma imkanı sağlayan özellikleri; ve
- Grup'un Şirket'in belirli varlıklardan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı haklarını kısıtlayıcı şartlar (örneğin, rücu edilememe özelliği).
- Erken ödeme özelliği, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir bedel içeren peşin ödenen tutarları büyük ölçüde anaparanın ve anapara bakiyesine ilişkin faizlerin ödenmemiş tutarını yansıtıyorsa sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemeleri kriteriyle tutarlıdır.
- Ayrıca, (i) finansal varlık sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak alınmışsa, (ii) sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir ek bedel ödemesini içeren peşin ödenen tutarlar büyük ölçüde sözleşmeye bağlı nominal değeri ve tahakkuk eden (ancak ödenmemiş) faizi yansıtıyorsa ve (iii) ilk muhasebeleştirmede erken ödeme özelliğinin gerçeğe uygun değerinin önemsiz olması durumunda, bu kriteri uygun olduğu kabul edilir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar: Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir. Riskten korunma aracı olarak tanımlanan türevler için aşağıdaki (v) bölümüne bakınız.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar: Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları: Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz geliri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer kazanç ve kayıplar ise diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar finansal durum tablosu dışı bırakıldığında daha önceden diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç veya kayıplar kar veya zararda yeniden sınıflandırılır.

GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları: Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer net kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve kar veya zararda yeniden sınıflandırılmazlar.

(iii) Türev olmayan finansal varlıklar

Grup ticari ve diğer alacakları oluştukları tarihte kayıt altına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar (gerçeğe uygun değer ile ölçülen ve kar veya zararlar ile ilişkilendirilen finansal varlıklar da dahil olmak üzere) Grup'un ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Grup, ilgili sözleşme uyarınca nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan risk ve getirileri transfer ettiği bir işlemle devrettiğinde finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Transfer edilen bu finansal varlıktan dolayı oluşan ya da elde edilen haklar Grup tarafından ayrı bir varlık ya da yükümlülük olarak kaydedilir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

c) Finansal Araçlar (Devamı)

Grup'un finansal varlıkları, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek ya da varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapmak konusunda niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal durum tablosunda göstermektedir. Grup'un türev olmayan finansal varlıkları; ticari ve diğer alacaklar ile nakit ve nakit benzeridir.

Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacaklar, aktif bir piyasada oluşmuş belirli bir piyasa değeri olmayan sabit ya da belirli ödemeleri olan türev olmayan finansal varlıklardır. Bu tip varlıklar, ilk olarak gerçeğe uygun değere direkt ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri eklenerek kayda alınır. Ticari ve diğer alacaklar, ilk defa kayda alındıktan sonra etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetlerden değer düşüklüğü karşılıklarının düşülmesiyle değerlendirilir. Ticari ve diğer alacaklar, ilişkili taraflardan ticari ve diğer alacakları içerir.

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzerleri, gerçeğe uygun değerlerinde değişim riskinin çok az olduğu, nakit bakiyeleri ve açıldığı gün vadesi üç ay veya daha kısa süreli mevduat hesaplarından oluşur.

(iv) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Türev olmayan finansal yükümlülükler, ilk olarak Grup'un ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Diğer bütün finansal yükümlülükler (gerçeğe uygun değeriyle ölçülen ve kar zararlar ilişkilendirilen finansal yükümlülükler de dahil olmak üzere) ilk olarak, Grup'un araç ile ilgili sözleşme uyarınca doğan yükümlülükler taraf olduğu tarih olan işlem tarihinde kayıtlara alınırlar.

Türev olmayan finansal yükümlülükler başlangıçta gerçeğe uygun değerlerine direkt ilişkilendirilebilen işlem maliyetlerinin düşürülmesiyle ölçülmektedir. İlk defa kayıtlara alınmalarını müteakiben finansal yükümlülükler etkin faiz kullanılarak itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmektedir.

Grup sözleşmeden doğan sorumlulukları sona erdiğinde veya sözleşme feshedildiği ya da kendiliğinden sona erdiğinde bir finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Grup finansal yükümlülüklerini, sadece ve sadece, netleştirme için bir yasal hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek ya da varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapmak konusunda niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal durum tablosunda göstermektedir.

Grup'un diğer finansal yükümlülükleri; borçlanmalar altında gösterilen banka kredileri, ticari ve diğer borçlar ve ilişkili taraflara ticari ve diğer borçlardır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

c) Finansal Araçlar (Devamı)

(v) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri, sermaye olarak sınıflandırılmaktadır. Adi hisse senetleri ihracına doğrudan atfolunan maliyetler, vergi etkisi netlenerek, özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

d) Maddi Duran Varlıklar

(i) Muhasebeleştirme ve ölçme

Grup'un maddi duran varlıkları maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü karşılığı düşüldükten sonraki değerleri ile aşağıdaki gibi muhasebeleştirilir:

Maliyet, ilgili varlığın iktisabıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir. Grup tarafından inşa edilen varlıkların maliyeti aşağıdaki unsurları içermektedir:

- Malzeme maliyeti ve doğrudan işçilik maliyeti,
- Varlığın Grup'un kullanım amacına uygun olarak çalışır hale gelmesiyle doğrudan ilişkili maliyetleri,

Grup'un varlığın yerini değiştirme veya alanı restore etmek ile ilgili yükümlülüğü varsa, parçaların sökülmesine, yer değiştirmesine ve yerleştirilen alanın restorasyonuna ilişkin maliyetler ve maddi duran varlıkları oluşturan kalemler farklı ekonomik ömürlere sahipler ise maddi duran varlıkların ayrı kalemleri (temel bileşenler) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık kalemi satış yolu ile veya satışından veya kullanımından ileride bir ekonomik fayda yaratması beklenmediği durumlarda kayıtlardan çıkarılır. İlgili varlığın kayıtlardan çıkarılması neticesinde oluşan kar veya zarar (varlığın defter değeri ile satış işleminden elde edilen gelirin farkı olarak hesaplanır) kar zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda kayıtlardan çıkarıldığı yıla ait "Yatırım faaliyetlerinden gelirler" veya "Yatırım faaliyetlerinden giderler" altında gösterilir.

ii) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Grup'a aktarılacağına mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilirler. Devam eden bakım ve onarım maliyetleri yapıldıkça gider olarak muhasebeleştirilir.

iii) Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Grup tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortisman tabi tutulurlar.

Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kiralanan varlıklar, Grup kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikte üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortisman tabi tutulur. Arsa amortisman tabi değildir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

d) Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Cari ve karşılaştırmalı yıllarda, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir

Açıklama	Yıl
Binalar	50
Makine ve cihazlar	5-10
Mobilya ve demirbaşlar	3-20
Taşıtlar	5
Özel maliyetler	5-30

Özel maliyetler doğrusal amortisman yöntemi ile ilgili kiralama süreleri veya faydalı ömürlerinden kısa olanı üzerinden amortisman tabi tutulur. Amortisman yöntemleri ve faydalı ömürler her raporlama döneminde yeniden gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

e) Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Grup tarafından satın alınmış ve belirli bir faydalı ömre sahip diğer maddi olmayan duran varlıklar maliyetlerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklükleri çıkarılarak ölçülür. Maddi olmayan duran varlıklar, yazılım programlarını ve lisansları içermektedir.

Sonradan oluşan maliyetler, yalnızca ilişkili oldukları maddi olmayan duran varlıkların gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı bir etkiye sahipse aktifleştirilir. Diğer tüm harcamalar oluştukları zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlık kalemleri için itfa payları, kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Haklar	3- 15 yıl
Vakıflar kira sözleşmesi	33 yıl

İtfa yöntemleri ve faydalı ömürler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

f) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller işletmelerin olağan iş akışı çerçevesinde satmak, ürün ve hizmetlerin üretiminde kullanmak ve yönetim amaçlı kullanmak dışında kira geliri kazanmak veya yatırım değerinin artırılması için ya da her iki amaçla elde tutulur. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayıtlara alındığında maliyet değeri ile ölçülür ve daha sonra da gerçeğe uygun değerle ölçülür ve sonrada kar veya zararda kaydedilir.

Maliyet, ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün satın alımıyla doğrudan ilişkili harcamaları da içermektedir. Grup tarafından inşa edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti, malzeme maliyetini, doğrudan işçilik maliyetlerini, söz konusu varlığı kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkili maliyetleri ve aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

f) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

İnşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. İnşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespit güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün satılması durumunda oluşan tüm kazanç veya kayıplar (satıştan elde edilen net bedel ile ilgili kalemin kayıtlı değeri arasındaki fark olarak hesaplanır), kar veya zararda esas faaliyetlerden giderler veya gelirler hesabında kaydedilir.

Grup yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği, geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü finansal durum tablosundan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup'un mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırma yapılamaz.

Eğer bir gayrimenkulün kullanım amacı değişmiş ve maddi duran varlık veya ticari amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmışsa, gayrimenkulün sınıflandırıldığı tarihteki gerçeğe uygun değeri artık söz konusu gayrimenkulün maliyeti olarak dikkate alınır.

g) Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleştirilebilir değerden düşük olanıyla gösterilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetler ile borçlanma maliyetlerini içerir. Halihazırda üzerinde konut inşaatı yapılan arsalar stoklar içerisinde gösterilmiştir. Net gerçekleştirilebilir değer, normal işletme koşullarında oluşacak tahmini satış fiyatından tahmin edilen satış masrafları ve satışa hazır duruma getirmek için katlanılacak maliyetler düşülerek bulunmaktadır.

h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Grup aşağıda belirtilenler için beklenen kredi zararları için zarar karşılığı muhasebeleştirilmektedir.

- İtf edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıkları;
- GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları ve
- Sözleşme varlıkları

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü (Devamı)

Grup aşağıdaki belirtilen, 12 aylık Beklenen Kredi Zararı ("BKZ") olarak ölçülen kalemler hariç olmak üzere, zarar karşılığını, ömür boyu BKZ'lere eşit olan tutar üzerinde ölçer:

- Raporlama tarihinde düşük kredi riskine sahip olduğu belirlenen borçlanma araçları ve diğer borçlanma araçları ve ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığının belirlenmesinde ve BKZ'larının tahmin edilmesinde, Grup beklenen erken ödemelerin etkileri dahil beklenen kredi zararlarının tahminiyle ilgili olan ve aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiyi dikkate alır. Bu bilgiler, Grup'un geçmiş kredi zararı tecrübelerine dayanan ve ileriye dönük bilgiler içeren nicel ve nitel bilgi ve analizleri içerir.

Grup, bir finansal varlık üzerindeki kredi riskinin, vadesinin 30 gün geçmesi durumunda önemli ölçüde arttığını varsaymaktadır.

Grup, bir finansal varlığı aşağıdaki durumlarda temerrüde düşmüş olarak dikkate alır:

- Grup tarafından teminatın kullanılması (eğer varsa) gibi işlemlere başvurmaksızın borçlunun kredi yükümlülüğünü tam olarak yerine getirmemesi, veya
- Finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması.

12 aylık BKZ'lar raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

BKZ'larının ölçüleceği azamı süre, Grup'un kredi riskine maruz kaldığı azamı sözleşme süresidir.

BKZ'ların ölçümü

BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit açıklarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır.)

Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

BKZ'lar finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü (Devamı)

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, Grup itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi değer düşüklüğüne uğramıştır. Bir finansal varlığın kredi değer düşüklüğüne uğradığının kanıtı aşağıdaki gözlemlenebilir verileri içerir:

- Borçlunun ya da ihraççının önemli finansal zorluğa düşmesi;
- Borçlunun temerrüdü veya finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması gibi sözleşme ihlali;
- Grup'un aksını dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir kredinin ya da avansın yeniden yapılandırılmasını
- Borçlunun iflas etme veya finansal yeniden yapılanmaya ihtimalinin olması, veya
- Finansal zorluklar nedeniyle menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün sunumu

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin zarar karşılıkları, varlıkların brüt defter değerinden düşülür.

GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Kayıttan düşme

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda işletme, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürür. Kayıttan düşme, bir finansal tablo dışı bırakma sebebidir.

Bireysel müşteriler için, Grup'un benzer varlıkların geri kazanılmasına ilişkin tarihsel deneyimine dayanarak uyguladığı, finansal bir varlığın vadesinin 180 gün geçmiş olması durumunda, ilgili finansal varlığın brüt defter değeri üzerinden kayıttan düşme politikası vardır. Kurumsal müşteriler içinse, Grup, bireysel olarak makul bir geri kazanım beklentisinin olup olmadığına dayanarak, zamanlama ve kayıttan düşülecek tutarına ilişkin bir değerlendirme yapar. Grup kayıttan düşen tutara ilişkin önemli bir geri kazanım beklememektedir.

Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar, Grup'un vadesi gelen tutarların geri kazanılmasına ilişkin prosedürlerine uymak için halen uygulama faaliyetlerine tabi olabilir.

(i) Finansal varlıklar

Finansal varlıklarda her raporlama döneminde değer düşüklüğüne dair nesnel bir kanıt olup olmadığı değerlendirilir. Bir finansal varlık eğer ilk kayıtlara alınmasını takiben gerçekleşen bir veya daha fazla olay ile nesnel olarak değer düşüklüğü kanıtı oluşmuş ve bu olayların gelecekte beklenen nakit akışları üzerinde güvenilir bir şekilde belirlenebilir bir etkisi varsa değer düşüklüğü oluşturduğu varsayılır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü (Devamı)

Finansal varlıkların değer düşüklüğüne neden olan nesnel kanıt, borçlunun temerrüdünü veya yükümlülüğünü yerine getirememesi, Grup'un aksını dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir tutarın yeniden yapılandırılmasını, borçlunun veya ihraççının iflas etme ihtimalinin oluşmasını, bu kişilerin ödeme durumlarında negatif durumlar ortaya çıkması veya menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması durumlarını kapsayabilir.

İtfa edilmiş maliyetleriyle ölçülen finansal varlıklardaki değer düşüklüğü, finansal varlığın defter değeri ile gelecekte beklenen nakit akışlarının, orijinal etkin faiz oranı ile bugünkü değerine indirgenmesi arasındaki farkı ifade eder. Zararlar kar veya zararda kayıtlara alınır ve kredi ve alacaklarda bir karşılık hesabı kullanılmak suretiyle gösterilir. Değer düşüklüğü oluşan varlık üzerinden hesaplanan faiz iskonto edilmek suretiyle kayıtlara alınmaya devam edilir. Değer düşüklüğü muhasebeleştirildikten sonra meydana gelen bir olay değer düşüklüğünde azalmaya neden olursa, bu azalış kar veya zararda muhasebeleştirilerek daha önce muhasebeleştirilmiş bulunan değer düşüklüğü zararından iptal edilir.

Maliyet bedeli üzerinden taşınan ve aktif bir piyasada işlem görmeyen hisse senetleri için, gerçeğe uygun değerın güvenilir olarak ölçülememesi nedeniyle değer düşüklükleri giderleri iptal edilmezler.

(ii) Finansal olmayan varlıklar

Grup, her bir raporlama tarihinde, stoklar ve ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Şerefiye ve belirsiz faydalı ömre sahip varlıklar için geri kazanılabilir tutar her sene aynı dönemde tahmin edilir. Bir varlıkla ilgili nakit yaratan birimin ("NYB") defter değeri geri kazanılabilir tutarını aşıyorsa değer düşüklüğü gideri kayıtlara alınır.

Değer düşüklüğü zararları kar veya zararda muhasebeleştirilir. NYB'lerden kaynaklanan ve muhasebeleştirilen değer düşüklüğü karşılığı öncelikle NYB'lere (NYB gruplarına) dağıtılan şerefiyenin defter değerlerinden daha sonra NYB'lerdeki (NYB gruplarındaki) diğer varlıkların defter değerlerinden oransal esasa göre düşülür.

Şerefiyede meydana gelen değer düşüklüğü zararı geri çevrilmez. Diğer varlıklarda ise önceki dönemlerde ayrılan değer düşüklükleri bu varlığın değer düşüklüğü kayıtlara alınmasaydı, söz konusu varlık için belirlenecek olan defter değerinin amortisman veya itfa payları düşüldükten sonraki tutarını aşmayacak ölçüde geri çevrilir.

i) Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'deki mevcut İş Kanunu gereğince, şirketler, çalışanların emeklilik nedeniyle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Grup'un çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esaslı ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanları, sırasıyla, 7.117 TL ve 6.379 TL tutarındadır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

i) Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Devamı)

TMS'ye göre, şirketlerin belirli fayda planlarını aktüeryal değerlendirme yöntemlerine göre hesaplamaları gerekmektedir. Hesaplamalarda kullanılan varsayımlarda aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek yıllarda beklenen faiz artışı %	12,75	15,99
Gelecek yıllarda beklenen enflasyon %	7,75	11,27

Kısa vadeli çalışan hakları

Kısa vadeli çalışan haklarından doğan yükümlülükler, hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir ve giderleştirilirler. Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda çıkışlarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında kısa vadeli çalışan haklarından doğan yükümlülükler için karşılık ayrılır.

j) Hasılatın Kayıtlara Alınması

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir. Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Şirket sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Grup, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

- (a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da
- (b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Grup, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

j) Hasılatın Kayıtlara Alınması (Devamı)

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Grup, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurur.

Önemli finansman bileşeni

Grup, taahhüt edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzeltmez. Şirket'in dönem içinde yerine getirdiği yükümlülükler ile alınan avansların ve ödeme planının geniş ölçüde uyumlu olduğu durumlarda, Şirket, yükümlülüğü yerine getirmesi ile ödeme arasındaki sürenin asla 12 aydan fazla olmayacağını değerlendirmektedir.

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Grup'un yerine getirdiği yükümlülüğün, şirketin kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturamaması ve Şirket'in o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, Grup, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen ışı ölçen bir yöntem kullanır. Grup, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır. Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

j) Hasılatın Kayıtlara Alınması (Devamı)

Şirket tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanılması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

(i) Konut, ofis ve mağaza satışları

Satışlar, konutun, ofisin veya mağazanın teslimi, bunlarla ilgili kontrolün transferlerinin yapıldığını gösteren tapu devri veya teslim tutanağının olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a aktarılmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

(ii) Ertelenmiş gelirler

Kontrolün alıcılara transferi kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan konut, ofis ve mağazanın alıcıya teslim tutanağı ile birlikte devriyle gerçekleşir. Grup, teslim tutanağı ile devrinin gerçekleşmediği gayrimenkullere ilişkin gelirleri ertelenmiş gelir olarak konsolide finansal durum tablosunda takip etmektedir.

(iii) Kira gelirleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri kira sözleşmesi müddetince doğrusal yöntem kullanılarak hasılat olarak kayıt edilir.

k) Kiralama İşlemleri

(i) Kiralanan varlıklar

Varlığın sahipliğine ilişkin önemli bütün risk ve getirilerin Grup'a devrolduğu kiralama işlemleri yoluyla kullanılan varlıklar finansal kiralama olarak sınıflandırılmıştır. İlk olarak finansal kiralama yoluyla elde edilen sabit kıymetler ilgili varlığın gerçeğe uygun değeri ile asgari finansal kiralama ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden ölçülür. İlk kayıtlara alınmasını takiben ise ilgili varlık için geçerli olan muhasebe politikalarına göre muhasebeleştirilir. Diğer kiralamalar altında kullanılan varlıklar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır ve Grup'un finansal durum tablosunda muhasebeleştirilmez.

(ii) Kira ödemeleri

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan ödemeler kira süresince doğrusal yöntemle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Finansal kiralama kapsamında yapılan asgari kira ödemeleri finansal giderler ve kalan yükümlülüğün azaltılması olarak paylaştırılır. Finansal giderler, yükümlülüğün kalan bakiyesi üzerinden sabit dönem faiz oranı belirlenecek şekilde kira süresince her bir döneme dağıtılır.

(iii) Bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğinin belirlenmesi

Bir sözleşmenin başlangıcında, Grup, bu sözleşmenin bir kira sözleşmesi veya kira unsuru içeren bir sözleşme olup olmadığını belirler. Bu durum aşağıdaki iki koşulda sağlanır:

- Sözleşmenin gerçekleşmesi kendine özgü bir varlığın veya varlıkların kullanılmasına bağlı ise; ve
- Sözleşme belirtilen varlıkların kullanım hakkını içeriyorsa.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

k) Kiralama İşlemleri (Devamı)

Sözleşmenin başlangıcında veya yeniden değerlendirilmesini takiben Grup, böyle bir sözleşmenin gerektirdiği ödemeleri kiralama ve diğer konular için yapılan ödemeler olarak gerçeğe uygun nispi değerlerine göre ayırır.

Grup, bir finansal kiralama sözleşmesiyle ilgili olarak ödemelerin güvenilir bir şekilde ayrılmasının mümkün olmadığına karar verirse, ilgili varlığın gerçeğe uygun değeri kadar bir varlık ve bir yükümlülük muhasebeleştirilir. Sonradan ödemeler yapıldıkça yükümlülük azalır ve yükümlülük üzerine ilave edilen finansal giderler Grup'un alternatif borçlanma oranı kullanılarak kaydedilir.

l) Finansman Gelirleri ve Finansman Giderleri

Finansman geliri, finansman amacıyla kullanılan döngünün bir parçasını oluşturan banka mevduat faiz gelirlerinden, yatırım yapılan fonlardan elde edilen faiz gelirlerinden, ilişkili taraflardan alacaklardan, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelirlerinden ve türev araçlardan oluşan ve kar veya zarara kaydedilen kazançlardan oluşmaktadır.

Finansman giderleri, banka kredilerinin ve ilişkili kuruluşlardan finansman amaçlı alınan borçların faiz giderlerini ve reeskont faiz giderlerini içerir. Bir varlığın iktisabı, inşaatı ya da üretimi ile ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri etkin faiz oranı kullanılarak kar veya zarar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin Şirket bazında net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır.

Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

m) Vergi

Vergi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Dönem vergisi ve ertelenmiş vergi işletme birleşmeleri veya doğrudan özkaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(i) Dönem vergisi

Dönem vergisi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanan cari yılda vergiye konu kar veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

m) Vergi (Devamı)

(ii) Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Grup'un geri çevrim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklıklardaki ve müşterek anlaşmalardaki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar ve
- Şerefiyenin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında oluşan vergilendirilebilir geçici farklar.

Grup, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer.

Ertelenmiş vergi, raporlama dönem sonu itibarıyla geçici farkların geri çevrileceği zamandaki yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranı ile ölçülür.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, yasal olarak dönem vergi varlıklarını dönem vergi yükümlülüklerine mahsup etme hakkının olması ve aynı vergi mükellefi olması durumunda mahsuplaştırılabilmektedir.

Kullanılmamış geçmiş yıl malı zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ilgili vergi avantajının kullanımının muhtemel olmadığı kısımlar için ertelenmiş vergi varlıkları azaltılır.

(iii) Vergi riski

Dönem vergisi ile ertelenmiş vergi tutarları belirlenirken, Grup belirsiz vergi pozisyonlarını ve ödenmesi gereken ek vergi ve faizler olup olmadığını dikkate almaktadır. Grup, vergi kanunları ve geçmiş tecrübelerine dayanarak yaptığı değerlendirmede vergi incelemesinden geçmemiş dönemler için ayrılan vergi karşılıklarının yeterli olduğuna inanmaktadır. Bu değerlendirme gelecek ile ilgili birçok mesleki kanaat içeren tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır. Grup'un vergi yükümlülüğünün yeterliliği ile ilgili değerlendirmesini değiştirecek yeni bilgiler ortaya çıkması durumunda vergi yükümlülüğündeki bu değişim, bu durumun belirlendiği döneme ait vergi giderini etkileyecektir.

n) Karşılıklar, Taahhütler, Koşullu Yükümlülükler ve Varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesinin ve ekonomik fayda getiren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarlarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebilmesi durumunda konsolide finansal tablolarda bu yükümlülükler için karşılık ayrılır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Grup yönetimi tarafından yapılan en iyi tahmine göre hesaplanır ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilir.

Şarta bağlı varlıklar koşullu varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

o) Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Raporlama tarihi ile konsolide finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması; ve
- İlgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar konsolide finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

p) İlişkili Taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

r) Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların TMS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Konsolide finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde en çok etkisi olan muhasebe politikalarına uygulanan önemli kararlara ilişkin bilgiler aşağıda belirtilen dipnotlarda açıklanmıştır:

Dipnot 13- Arsaların yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanması.

Konsolide finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan tahminlere ilişkin bilgiler aşağıda belirtilen dipnotlarda açıklanmıştır:

Dipnot 13 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü,
Dipnot 17-18 – Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri (3(d)),
Dipnot 19 – Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve borçlar,
Dipnot 21 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. GERÇEĞE UYGUN DEĞERİN BELİRLENMESİ

Grup'un çeşitli muhasebe politikaları ve açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değer belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler ölçüm ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması durumunda, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülüğe ilişkin dipnotlarda ilave bilgi olarak sunulmuştur.

a) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü en az yılda 1 defa olarak dışarıdan, bağımsız, gerekli profesyonel özelliklere sahip, değerlendirilen varlığın yeri ve kategorisi hakkında güncel deneyime sahip değerlendirme şirketleri tarafından değerlendirilir. Gerçeğe uygun değer, değerlemenin olduğu tarihte istekli bir alıcının ve istekli bir satıcının piyasa koşullarına uygun fiyatlarla el değiştirilmesini sağlayan, iki tarafın bilgisi dahilinde, ihtiyatlı davranılan ve zorlama olmayan pazarlama neticesinde belirlenen tahmini tutardır. Aktif bir piyasada güncel fiyatların olmaması durumunda, binalar için değerlemeler kiralama yoluyla, arsalar için ise emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilecek toplam tahmini nakit akımları dikkate alınarak yapılır. Yıllık net nakit akımlarına nakit akımlarının doğasında olan risk getirisi uygulanarak mülkün değerlemesine ulaşılır.

Değerlemeler, uygun olduğu ölçüde, faal olarak yeri kullanan veya kirayı karşılamakla yükümlü veya yere yerleşmesi muhtemel kiracı türünü; Grup ile kiralayan arasındaki bakım ve sigorta sorumluluklarının tahsisi ve gayrimenkulün kalan ekonomik ömürlerini yansıtır. Artışa yönelik kira değerlendirmeleri ve yenilemelerinin beklemede olması durumunda, tüm ihtar ve gerekli olduğu durumlarda karşı ihtarların geçerli şekilde ve uygun zamanda gerçekleştirildiği varsayılmaktadır.

(b) Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler

Açıklama amacıyla hazırlanan gerçeğe uygun değer bilgisi, gelecekteki anapara ve faiz nakit akımlarının raporlama tarihindeki piyasa faiz oranları ile bugünkü değere indirgenmesi ile hesaplanmaktadır.

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Nakit mevcudu	169.248	165.189
Bankadaki nakit		
- Vadesiz mevduatlar	14.658.771	6.215.878
- Vadeli mevduatlar	5.802.498	14.271.012
Diğer hazır varlıklar	162.172	273.169
Nakit ve nakit benzerleri	20.792.689	20.925.248

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'a ait vadeli mevduatların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Vade	Faiz oranı %	Aralık 2020
TL	Ocak 2021	21,00-22,00	5.802.498

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'a ait vadeli mevduatların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Vade	Faiz oranı %	Aralık 2019
TL	Ocak 2020	12,00-13,00	14.271.012

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri bakiyeleri üzerinde herhangi bir bloke veya kısıtlama bulunmamaktadır.

Grup'un nakit ve nakit benzerleri için kur ve duyarlılık analizleri Not 32'de belirtilmiştir.

6. GAYRİMENKUL PROJELERİ KAPSAMINDA AÇILAN NAKİT HESAPLARI

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, proje rezervlerindeki nakit bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Proje rezervlerindeki nakitler		
- Vadesiz mevduatlar	10.329.654	8.560.299
- Vadeli mevduatlar	360.045	16.461.211
	10.689.699	25.021.510

Belirlenmiş projelerde proje maliyet ve giderleri için kullanılmak üzere rezerv hesaplarda tutulan satış hasılatlarıdır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'a ait proje rezervlerindeki nakit bakiyelerindeki vadeli mevduatların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Vade	Faiz oranı %	Aralık 2020
TL	Ocak 2021	21,00-22,00	360.045
Para birimi	Vade	Faiz oranı %	Aralık 2019
TL	Ocak 2020	12,00-13,00	16.461.211

Grup'un finansal varlıkları ve yükümlülükleri için kur ve duyarlılık analizleri Not 32'de belirtilmiştir.

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Özel kesim tahvilleri	240	33.532.962
	240	33.532.962

Gerçeğe uygun değer farkı veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal yatırımların dönem içi hareketleri aşağıdaki gibidir.

	2020	2019
1 Ocak	33.532.962	52.348.088
Çıkışlar	(33.532.722)	(17.803.406)
Gerçeğe uygun değer (zararı)/karı	-	(1.011.720)
31 Aralık	240	33.532.962

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Satılmaya hazır finansal varlıklar	525	525
	525	525

31 Aralık tarihleri itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıklar aşağıdaki gibidir:

	İştirak oranı (%)	31 Aralık 2020	İştirak oranı (%)	31 Aralık 2019
Dia Finans - FC Yapı – Timur - TL	1%	525	1%	525
		525		525

31 Aralık tarihinde sona eren yıllık hesap dönemine ait satılmaya hazır finansal varlıkların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak bakiyesi	525	525
Sermaye artışı	-	-
31 Aralık bakiyesi	525	525

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Grup'un itfa edilmiş maliyetten duran finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<u>Kısa vadeli borçlanmalar</u>		
Kısa vadeli teminatlı banka kredileri	35.112.879	212.820.666
	35.112.879	212.820.666
<u>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</u>		
Uzun vadeli teminatlı banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	142.687.105	426.944.854
	142.687.105	426.944.854
<u>Uzun vadeli borçlanmalar</u>		
Uzun vadeli teminatlı banka kredileri	1.662.048.211	671.074.249
	1.662.048.211	671.074.249

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Grup'un toplam banka kredileri, tahviller ve finansal kiralama işlemlerinden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Banka kredileri	1.839.848.195	1.310.839.769
	1.839.848.195	1.310.839.769

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un Şirket bazında toplam banka kredilerinden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

	Kısa vadeli yükümlülükler	Uzun vadeli yükümlülükler	Toplam
Timur Gayrimenkul	34.471.841	1.285.102.141	1.319.573.982
TT Gayrimenkul	97.116.548	203.469.407	300.585.955
TMR Gayrimenkul	45.906.708	131.864.927	177.771.635
Bebek Turizm	304.887	41.611.736	41.916.623
	177.799.984	1.662.048.211	1.839.848.195

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un Şirket bazında toplam banka kredilerinden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

	Kısa vadeli yükümlülükler	Uzun vadeli yükümlülükler	Toplam
Timur Gayrimenkul	507.447.684	453.538.451	960.986.135
TT Gayrimenkul	15.483.450	208.648.914	224.132.364
TMR Gayrimenkul	91.879.200	8.815.084	100.694.284
Bebek Turizm	24.955.186	71.800	25.026.986
	639.765.520	671.074.249	1.310.839.769

Sözleşmelerin orijinal vadelerine göre kredi ve tahvil geri ödemeleri, 31 Aralık tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Talep edildiğinde veya bir yıl içinde ödenecekler	177.799.984	639.765.520
İkinci yılda ödenecekler	234.717.313	440.227.312
Üçüncü yılda ödenecekler	464.063.709	75.038.818
Dördüncü yılda ödenecekler	465.716.646	25.561.085
Beşinci yılda ödenecekler	304.319.252	20.243.720
Beş yıldan sonra ödenecekler	193.231.291	110.003.314
	1.839.848.195	1.310.839.769

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un banka kredilerinin ve tahvillerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Para Birimi	Faiz Oranı	Defter Değeri
Teminatl bankası kredisi TL (*)	TL	%10	1.319.573.982
Teminatl bankası kredisi EUR (*)	EUR	%6,5	300.585.955
Teminatl bankası kredisi TL (*)	TL	%16	177.771.635
Teminatl bankası kredisi TL (*)	TL	%10	41.916.623
			1.839.848.195

(*) Grup'un finansal borçlanmalarına ilişkin olarak Şirket ortaklarının kefaletleri ile Grup'un projeleri üzerinde toplam 1.335.810.000 TL ve 37.950.000 Avro (31 Aralık 2019: 1.117.012.844 TL ve 56.750.000 Avro) tutarında ipotek vardır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalar karşılığında toplam 449.524.382 TL ve 5.862.581 ABD Doları tutarında senet teminat olarak verilmiştir (31 Aralık 2019: 382.509.648 TL ve 41.748.790 ABD Doları (Dipnot 20).

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Para Birimi	Faiz Oranı	Defter Değeri
Teminatl bankası kredisi EUR	EUR	5,38-6,50	420.596.072
Teminatl bankası kredisi TL	TL	Libor+18,63	361.015.381
Teminatl bankası kredisi EUR	EUR	4,40+5,50	213.777.794
Teminatl bankası kredisi TL	TL	22	198.470.547
Teminatl bankası kredisi TL	TL	21	91.952.990
Teminatl bankası kredisi USD	USD	5,75	25.026.985
			1.310.839.769

31 Aralık 2020 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem başı - 1 Ocak	1.310.839.769	1.246.655.002
Alınan finansal borçlar	298.635.411	211.336.221
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(69.034.537)	(176.847.378)
Kur farkı gelir/gider	299.407.552	29.695.924
Toplam	1.839.848.195	1.310.839.769

Grup, raporlama dönemi sonrasında 13 Kasım 2020 tarihinden itibaren başlayacak yirmi dört (24) aylık geri ödemesiz dönem dahil olmak üzere altı (6) yıllık vadeye tabi olacak kredi yapılandırma sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört (24) aylık dönem boyunca işleyecek yüzde dokuz (%9) oranındaki PIK Faizi (faiz ödemesinin nakit olarak ödenmediği, ana para tutarına faiz miktarının eklendiği periyodik ödeme şekli) / Kâr Payı anaparaştırılacak ve söz konusu dönem sonrası geri ödemeye baz teşkil edecek ana para tutarına eklenecektir.

Kredi geri ödemesinin yanı sıra NEF Kandilli projesi özelinde bankaların garame oranlarına bağlı olarak toplamda 200 milyon TL değerinde garantörlük limiti tahsis edilecektir. Ayrıca KDV iadesi alacakları için 25 milyon TL değerinde teminat mekubu limiti tanımlanacaktır.

Timur Gayrimenkul, Grup şirketlerinin Kredi Sözleşmesi ile kredi verenler dışında üçüncü kişilere hisse rehini tesis etmeyeceğini, münhasıran kendi ticari faaliyetlerinin gereği olarak yaratacakları finansal borçlanmalar için tesis edilecekler dışında varlıkları üzerinde teminat ve/veya takyidat yaratmayacağını, mevcut finansal borçlarının refinansmanı kapsamında ilave teminat vermeden önce kredi verenleri bilgilendireceğini taahhüt etmiştir.

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa ve uzun vadeli alacaklar ve borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan kısa vadeli alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari olmayan alacaklar	72.776.238	84.747.232
Ticari alacaklar	3.246.758	2.332.886
	76.022.996	87.080.118

İlişkili taraflara kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari olmayan borçlar	60.926.224	77.143.298
Ticari borçlar	2.566.670	2.146.319
	63.492.894	79.289.617

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari alacaklar		
ENG Enerji Yatırım	3.246.758	2.332.886
	3.246.758	2.332.886

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari olmayan alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
MED Enerji A.Ş.	18.265.301	14.149.262
Erden Timur	11.528.565	27.642.575
Musa Timur	10.815.722	8.691.942
ENG Enerji Yatırım A.Ş.	8.953.739	6.857.650
Timur Holding A.Ş.	6.784.189	5.287.285
Nef 12 East 37Th LLC.	2.936.200	5.485.536
Dia Finans - FC Yapı - Timur Adı Ortaklığı	-	7.391.353
BTE Kağıthane Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	-	342.658
Diğer	13.492.522	8.898.971
	72.776.238	84.747.232

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ticari borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari borçlar		
EE Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	2.484.925	182.956
Emine Timur	47.806	47.806
HM Sigorta Aracılık Hizm. Ltd. Şti.	33.939	1.915.557
	2.566.670	2.146.319

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar		
Erden Timur	46.225.599	59.497.825
BTE Kağıthane	8.965.164	17.513.636
Dia Finans-FC Yapı-Timur Adi Ortaklığı	5.204.461	-
Musa Timur	531.000	-
Timur Yapı Lojistik Özel Sağlık Hizm. Tic. Ltd. Şti.	-	93.502
Diğer	-	38.335
	60.926.224	77.143.298

İlişkili taraf işlemleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihinde sona eren yıllara ait, Grup'un ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerden kaynaklanan gelirleri ve giderleri aşağıda özetlenmiştir

2020	Finansman gelirleri	Genel yönetim giderleri	Finansman giderleri	Toplam
Med Enerji	1.014.721	-	-	1.014.721
Musa Timur	933.303	-	-	933.303
Eng Enerji	468.678	-	-	468.678
Timur Holding	348.372	-	-	348.372
Proje Asist	338.729	-	-	338.729
Sirius Gayrimenkul	233.937	-	-	233.937
Molecule	214.808	-	-	214.808
Central	125.748	-	-	125.748
EE Gayrimenkul	76.304	-	-	76.304
İstanbul Global Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	38.889	-	-	38.889
DEEM Dekoras	24.921	-	-	24.921
Emine Timur	19.684	-	-	19.684
RDN Gayrimenkul	12.353	-	-	12.353
Beşpınar	6.783	-	-	6.783
Diğer	2.353	-	-	2.353
Sayram Global	-	-	-	-
BTE Kağıthane	-	-	(1.400.957)	(1.400.957)
Toplam	3.859.583	-	(1.400.957)	2.458.626

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

2019	Finansman gelirleri	Genel yönetim giderleri	Finansman giderleri	Toplam
Musa Timur	1.260.306	-	-	1.260.306
Med Enerji	996.048	-	-	996.048
Proje Asist	579.919	-	-	579.919
Eng Enerji	485.248	-	-	485.248
Timur Holding	378.042	-	-	378.042
Central	209.193	-	-	209.193
Erden Timur	124.732	-	-	124.732
EE Gayrimenkul	105.143	-	-	105.143
Emine Timur	34.286	-	-	34.286
Sayram Global	20.242	-	-	20.242
Sirius Gayrimenkul	9.267	-	-	9.267
RDN Gayrimenkul	9.012	-	-	9.012
Beşpınar	5.560	-	-	5.560
BTE Kağıthane	-	-	(2.124.573)	(2.124.573)
				-
Toplam	4.216.998	-	(2.124.573)	2.092.425

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait, Grup'un ilişkili taraflara olan bakiyeleri için değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

31 Aralık tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli faydalar (ücret ve primler) (*)	561.798	370.393
	561.798	370.393

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilerin 4 kişi azalmasının ve pandemi sürecinde üst yönetime sağlanan faydalarda kısıtlamaya gidilmesinin etkileri gözlenmektedir.

10. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alacak senetleri	514.956.148	523.990.575
Ticari alacaklar	142.947.619	29.301.859
Şüpheli ticari alacaklar	5.640.779	3.951.813
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(5.640.779)	(3.951.813)
	657.903.767	553.292.434

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem başı itibarıyla bakiye	3.951.813	5.640.779
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	1.688.966	3.457.333
Dönem içinde iptal edilen karşılıklar	-	(5.146.299)
Dönem sonu itibarıyla bakiye	5.640.779	3.951.813

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alacak senetleri	48.048.770	96.359.207
	48.048.770	96.359.207

Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari borçlar	299.831.893	122.322.170
Borç senetleri	185.194.106	15.260.261
Diğer ticari borçlar	796.016	2.227.324
	485.822.015	139.809.755

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli ticari borçları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli ticari borçlar	154.376.345	145.330.208
	154.376.345	145.330.208

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	656.256	587.971
Personele borçlar	240.720	245.375
	896.976	833.346

12. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Arsa ve araziler için ödenen avanslar	47.039.807	11.131.274
Damga vergisi, tapu harcı ve abonelik alacakları	19.671.507	9.234.763
Belediye ve yerel idarelerden alacaklar	14.441.139	16.350.103
Site yönetimlerinden alacaklar	10.983.217	13.352.930
Vergi dairesinden alacaklar	6.818.244	10.421.171
Verilen depozito ve teminatlar	213.700	85.324
Diğer (*)	19.105.283	6.198.038
	118.272.897	66.773.603

(*) Grup'un diğer alacakları yapılan satış sözleşmelerinden dolayı müşterilerden alınacak olan damga vergisi, abonelik ve tapu harcı alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	133.271.570	27.683.760
Ayos Yönetim Hizmetleri A.Ş.	68.750.000	-
Ödenecek vergi ve fonlar	11.013.090	1.296.103
Bebek Turizm'in alımından kaynaklanan borçlar	6.831.270	6.831.270
Vadesi geçen ertelenen veya taksitlendirilen ve diğer yükümlülükler	94.309	2.862.334
Trio Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat A.Ş. (*)	-	57.677.826
Diğer (**)	32.968.846	18.519.937
	252.929.085	114.871.230

(*) TMR Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. hisse alımından kaynaklanmaktadır.

(**) Grup'un diğer çeşitli borçları ilgili kurumlara ödenecek olan tapu abonelik ve iskan harçlarından oluşmaktadır.

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
NBG Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş. (***)	273.027.882	207.335.710
Alınan depozito ve teminatlar	20.736.183	26.732.566
Bebek Turizm'in alımından kaynaklanan borçlar	5.780.306	5.780.306
	299.544.371	239.848.582

(***) Nezh Barut'a olan borç ilişkili şirketler arası fonlama ihtiyacından kaynaklanmaktadır. Nezh Barut TT Gayrimenkul ortaklarından.

13. YATIRIM AMAÇLI ELDE TUTULAN GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	746.147.897	561.941.210
Yatırım amaçlı arsa ve araziler (*)	323.460.000	281.413.997
	1.069.607.897	843.355.207

(*) Grup'un yatırım amaçlı arsa ve arazileri içinde Muğla İli, Bodrum İlçesi Gökçebel mahallesinde yer alan 361ada 1-2-4 parselinde 19.000 m² yüzölçümlü taşınmazı ile Bodrum İlçesi Göl mahallesinde yer alan 114 ada 5-6-7 parselinde 46.946 m² yüzölçümlü taşınmazı bulunmaktadır. Ayrıca Mersin İli Menteş köyündeki 20.III pafta, 7891 ve 7648 adalarda 4.488 m² ve 7.272 m² yüzölçümlü taşınmazları bulunmaktadır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde herhangi bir proje bulunmamaktadır. Arsa ve arazilerin gelecekteki kullanımı ile ilgili Grup henüz bir karar vermemiştir.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	843.355.207	821.215.000
Alımlar	7.132.239	12.419.644
Gerçeğe uygun değer değişimi	219.120.451	20.220.563
Çıkışlar	-	(10.500.000)
31 Aralık	1.069.607.897	843.355.207

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. YATIRIM AMAÇLI ELDE TUTULAN GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hiyerarşisine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	1.069.607.897	1.069.607.897

31 Aralık 2019	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	843.355.207	843.355.207

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
TT Bodrum	31/03/2021	340.048.000	10/04/2020	279.000.000
TMR - BASE Bodrum Cennet	31/03/2021	250.730.000	10/04/2020	201.160.000
Nef 03 - APANEF	31/03/2021	231.820.783	10/04/2020	126.680.728
Sütlüce	31/03/2021	72.730.000	10/04/2020	80.253.997
Bodrum Türkbükü Karacaburun				
7 Pafta 323 Parsel	31/03/2021	57.955.000	10/04/2020	42.950.000
NEF 163	31/03/2021	32.815.000	10/04/2020	30.185.000
Nef 9 Proje Maliyetleri	31/03/2021	21.814.114	10/04/2020	30.090.482
Muğla - Bodrum - Gölköy - Çomca				
1542 Parsel 41 Nolu	31/03/2021	32.120.000	10/04/2020	27.625.000
Nef 05 Kağıthane	31/03/2021	29.575.000	10/04/2020	25.410.000
Mersin Menteş 20.J.II Pafta 7891 Ada	-	-	10/04/2020	-
Mersin Menteş 20.J.II Pafta 7648 Ada	-	-	14/05/2020	-

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplanmasında kullanılan indirgeme oranları aşağıdaki gibidir:

	İndirgenme Oranı	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
TT Bodrum	%18	%22
Muğla - Bodrum - Gölköy - Çomca 1542 Parsel 41 Nolu	%18	%18,5
Nef 05 Kağıthane	%16,5	%20
NEF 163	%16	-
Sütlüce	%16,5	%22
TMR - BASE Bodrum Cennet	%17,5	%22

Değerleme yöntemi olarak emsal karşılaştırma ve nakit akımları analizi yöntemi kullanılmıştır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller üzerinde 1.142.465.000 TL ve 37.950.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2019 466.499.058 TL ve 25.631.727 Avro).

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. STOKLAR

Kısa vadeli stoklar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli stoklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Nef City 82	395.097.613	406.612.785
Nef Bahçelievler	388.069.502	85.556.566
Nef Yalıkavak	338.307.542	431.647.702
Nef Çekmeköy	128.371.923	88.435.665
Nef 22 Ataköy	60.364.369	101.529.590
Nef 19 Sancaktepe	29.320.242	102.974.870
Nef Beykoz	37.909.812	29.608.737
Nef 08 Points	12.120.840	13.146.971
Nef 98 Points	9.301.999	11.606.166
Nef 04 Points	8.166.746	7.954.996
Nef İnistanbul	6.758.495	149.164.428
Nef 05 Kağıthane	6.311.133	5.979.799
Nef 39 Seyrantepe	2.007.500	457.487
Nef 09 4Levent	1.965.235	80.551.175
Nef 14 Kağıthane	1.698.459	832.755
Nef 36 Basınekspress	-	199.605.910
Nef Sötlüce	-	24.249.627
Diğer (*)	41.205.439	22.622.626
	1.466.976.849	1.762.537.855

Uzun vadeli stoklar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stoklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Nef Basınekspress (**)	219.720.675	-
Nef Gölköy	150.653.669	78.013.199
Nef Nakkaştepe	114.894.293	108.587.606
Nef Kandilli	105.184.156	87.784.098
Nef Ataköy	75.274.140	-
Nef Ortayaka	6.354.920	5.846.332
Nef Çekmeköy	3.238.854	3.136.594
Nef Kağıthane	2.403.578	-
Nef Beykoz	-	8.751.552
Nef Bahçelievler	-	87.136.252
Diğer	57.401	3.408.330
	677.781.686	382.663.963

(*) Grup'un, İstanbul'un çeşitli bölgelerinde ticari amaçlı olarak geliştirdiği gayrimenkul projeleridir.

(**) Grup'un planlarındaki değişiklik sebebiyle 31 Aralık 2019 tarihli kısa vadeli stoklarında takip etmekte olduğu ve 2020 yılı içerisinde teslimlere başlamayı planladığı Nef 36 Basınekspress Projesi, 2020 döneminin pandemi etkisi ve Grup'un banka kredi yapılandırma süreçlerinin etkisiyle proje tamamlanma tarihi 2023 olarak güncellenmiş, konsolide finansal tablolarında da uzun vadeli stoklarda takip edilmeye başlanmıştır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. STOKLAR (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu uzun ve kısa vadeli stokları üzerinde 250.610.000 TL ve 37.950.000 Avro ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 2.219.874.500 TL ve 76.800.000 Avro).

Grup, stoklar için değer düşüklüğü testi yapmakta olup 31 Aralık tarihleri itibarıyla değer düşüklüğü olmadığı sonucuna ulaşmıştır.

15. ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllarda kapsamlı bilançoda Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının kar/(zarar) payları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
HT Gayrimenkul	1.886.840	1.893.768
Nef EBRD	-	-
	1.886.840	1.893.768

31 Aralık tarihinde sona eren yıllarda kapsamlı gelir tablosundaki Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının karlarındaki / (zararlarındaki) payları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
HT Gayrimenkul	(6.929)	(2.993)
Nef EBRD	-	-
BTE Kağıthane	-	-
	(6.929)	(2.993)

Timur Karlitepe

Şirket'in yüzde 75 pay ve yüzde 50 oy verme hakkına sahip olduğu ortaklığı Timur Karlitepe 1 Temmuz 2014 tarihinde gayrimenkul geliştirmek üzere Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in Timur Karlitepe'nin zararlarındaki payı, Timur Karlitepe'deki payından yüksek olması sebebiyle, yatırımın değeri sıfıra indirilmiştir. Grup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kayda aldığı birikmiş zarar bulunmamaktadır. Timur Karlitepe'nin 31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Duran varlıklar	-	25.251.581
Dönen varlıklar	-	146.603
Uzun vadeli yükümlülükler	-	2.661.040
Kısa vadeli yükümlülükler	-	24.987.520
Net varlıklar	-	(2.250.376)
Şirket'in net varlıklarındaki payı	-	(1.687.782)
Finansal durum tablosundaki kayıtlı değer	-	-

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Timur Karlıtepe (Devamı)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelirler	-	-
Giderler (-)	-	(28.453)
Vergi geliri / (gideri)	-	(92.540)
Dönem net karı / (zararı)	-	(120.993)
Diğer kapsamlı gelirler	-	-
Toplam kapsamlı gelirler	-	(120.993)
Şirket'in dönem net karındaki / (zararındaki) payı	-	(90.745)
Şirket tarafından alınan nakit temettü	-	-

HT Gayrimenkul

Şirket, 18 Şubat 2015 tarihinde gayrimenkul geliştirmek üzere Türkiye' de kurulmuştur. HT Gayrimenkul'ün 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Duran varlıklar	7.563	95.012
Dönen varlıklar	3.769.329	3.752.898
Uzun vadeli yükümlülükler	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	3.212	60.372
Net varlıklar	3.773.680	3.787.538
Şirket'in net varlıklarındaki payı	1.886.840	1.893.768
Finansal durum tablosundaki kayıtlı değer	1.886.840	1.893.768

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelirler	318	12.066
Giderler (-)	(14.176)	(18.052)
Vergi geliri / (gideri)	-	-
Dönem net karı / (zararı)	(13.858)	(5.986)
Diğer kapsamlı gelirler	-	-
Toplam kapsamlı gelirler	(13.858)	(5.986)
Şirket'in dönem net karındaki / (zararındaki) payı	(6.929)	(2.993)

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Nef EBRD

Nef EBRD, 15 Mart 2017 tarihinde gayrimenkul geliştirmek üzere Türkiye’ de kurulmuştur. Şirket, yüzde 65 pay ve yüzde 50 oy verme hakkına sahiptir. Nef EBRD, 19 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Haliç Öğrenci Rezidansı’nın %100 sahibidir. Şirket’in NEF EBRD’nin zararlarındaki payı, NEF EBRD’deki payından yüksek olması sebebiyle, yatırımın değeri sıfıra indirilmiştir. Grup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla birikmiş olan toplam 214.131 TL tutarındaki zararı kayda almamıştır. Nef EBRD’nin 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Duran varlıklar	117.723	93.112
Dönen varlıklar	71.186	287.434
Kısa vadeli yükümlülükler	68.359	52.073
Uzun vadeli yükümlülükler	449.983	449.983

Net varlıklar (329.433) (121.510)

Şirket’in net varlıklarındaki payı	(214.131)	(78.983)
Finansal durum tablosundaki kayıtlı değer	-	-

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelirler	46.863	54.751
Giderler (-)	(254.787)	(215.896)
Vergi geliri / (gideri)	-	-
Dönem net karı / (zararı)	(207.924)	(161.145)

Diğer kapsamlı gelirler	-	-
-------------------------	---	---

Toplam kapsamlı gelirler (207.924) (161.145)

Şirket’in dönem net karındaki / (zararındaki) payı	(135.151)	(104.744)
--	-----------	-----------

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Arsa alımları için verilen avanslar	305.374.768	167.416.949
Taşeronlara verilen avanslar	154.580.337	157.086.848
Gelecek aylara ait giderler	4.435.821	33.509
İş avansları	3.019.939	1.116.328
467.410.865	325.653.634	

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Arsa alımları için verilen avanslar	563.945.114	474.483.308
Gelecek aylara ait giderler	7.614.475	1.771.758
	571.559.589	476.255.066

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Konut satışlarında alınan avanslar	1.627.400.198	1.501.615.756
Gelecek aylara ait gelirler	28.522.628	25.722.628
	1.655.922.826	1.527.338.384

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Konut satışlarında alınan avanslar	734.920.295	949.719.786
Gelecek aylara ait gelirler	277.866.890	307.700.381
	1.012.787.185	1.257.420.167

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Arsa ve Binalar	Makine ve Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan Yatırımlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>						
1 Ocak 2020	94.684.965	5.141.288	13.133.257	19.270.035	181.116.912	313.346.457
Yabancı para çevrim etkisi	-	-	129.106	4.435.046	64.788.941	69.353.093
Alımlar	-	435.736	454.114	6.900	11.352.598	12.249.348
Transferler	-	-	-	-	-	-
Çıkışlar	(29.167.888)	(817.709)	(352.420)	-	-	(30.338.017)
31 Aralık 2020	65.517.077	4.759.315	13.364.057	23.711.981	257.258.451	364.610.881
<u>Birikmiş amortismanlar</u>						
1 Ocak 2020	5.737.739	2.102.362	3.536.786	6.881.010	85.419	18.343.316
Yabancı para çevrim etkisi	-	-	107.628	1.640.061	-	1.747.689
Cari yıl amortismanı	1.875.607	938.236	456.068	1.477.471	-	4.747.382
Çıkışlar	-	(134.174)	(243.334)	-	-	(377.508)
31 Aralık 2020	7.613.346	2.906.424	3.857.148	9.998.542	85.419	24.460.879
<u>Net Defter Değeri</u>						
1 Ocak 2020 net defter değeri	88.947.226	3.038.926	9.596.471	12.389.025	181.031.493	295.003.141
31 Aralık 2020 net defter değeri	57.903.731	1.852.891	9.506.909	13.713.439	257.173.032	340.150.002

Cari dönem amortisman gideri genel yönetim giderleri içerisine dahil edilmiştir.

Cari dönemde yapılmakta olan yatırımların üzerinde aktifleştirilmiş 4.128.743 TL borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 7.220.802 TL).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta tutarı 8.650.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 8.650.000 TL).

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Arsa ve Binalar	Makine ve Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan Yatırımlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>						
1 Ocak 2019	60.884.673	5.145.825	13.001.704	18.098.666	161.783.282	258.914.150
Yabancı para çevrim etkisi	-	-	66.338	-	16.841.922	16.908.260
Alımlar	38.217.245	58.448	127.890	1.664.632	2.491.708	42.559.923
Transferler	-	-	-	(493.263)	-	(493.263)
Çıkışlar	(4.416.953)	(62.985)	(62.675)	-	-	(4.542.613)
31 Aralık 2019	94.684.965	5.141.288	13.133.257	19.270.035	181.116.912	313.346.457
<u>Birikmiş amortismanlar</u>						
1 Ocak 2019	3.235.168	1.558.759	2.904.117	6.561.430	-	14.259.474
Carı yıl amortismanı	2.502.571	543.881	632.669	319.580	85.419	4.084.120
Çıkışlar	-	(278)	-	-	-	(278)
31 Aralık 2019	5.737.739	2.102.362	3.536.786	6.881.010	85.419	18.343.316
<u>Net Defter Değeri</u>						
1 Ocak 2019 net defter değeri	57.649.505	3.587.066	10.097.587	11.537.236	161.783.282	244.654.676
31 Aralık 2019 net defter değeri	88.947.226	3.038.926	9.596.471	12.389.025	181.031.493	295.003.141

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Haklar ve Yazılım	Vakıflar Kira Sözleşmesi	Toplam
<u>Maliyet</u>			
1 Ocak 2020	2.487.211	188.577.763	191.064.974
Yabancı para çevrim etkisi	-	68.014.597	68.014.597
Alımlar/Çıkışlar	(1.011.516)	-	(1.011.516)
31 Aralık 2020	1.475.695	256.592.360	258.068.055

İtfa Payları

1 Ocak 2020	3.028.429	29.118.626	32.147.055
Yabancı para çevrim etkisi	-	10.268.967	10.268.967
Alımlar/Çıkışlar	(1.681.430)	-	(1.681.430)
Dönem itfa payı	36.784	9.390.395	9.427.179
31 Aralık 2020	1.383.783	48.777.988	50.161.771

	Haklar ve Yazılım	Vakıflar Kira Sözleşmesi	Toplam
<u>Maliyet</u>			
1 Ocak 2019	3.654.219	170.923.940	174.578.159
Yabancı para çevrim etkisi	6.347	16.480.468	16.486.815
Alımlar/Çıkışlar	-	-	-
31 Aralık 2019	3.660.566	187.404.408	191.064.974

İtfa Payları

1 Ocak 2019	2.656.971	22.688.456	25.345.427
Yabancı para çevrim etkisi	18.913	2.402.704	2.421.617
Dönem itfa payı	365.112	4.093.635	4.458.747
31 Aralık 2019	3.028.429	29.118.626	32.147.055

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

30 Haziran 2014 tarihinde satın alma muhasebesi kapsamında T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile yapılan sözleşme Vakıflar Kira Sözleşmesi adıyla 81.999.822 TL tutarında bir maddi olmayan duran varlık olarak kayıtlara alınmıştır.

19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

31 Aralık tarihleri itibarıyla, kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	646.574	605.368
Diğer kısa vadeli karşılıklar	53.345	57.368
	699.919	662.736

Uzun vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	1.634.702	1.061.649
	1.634.702	1.061.649

Toplam karşılıklar	2.334.621	1.724.385
---------------------------	------------------	------------------

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dava karşılığı	53.345	57.368
Toplam	53.345	57.368

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. TAAHHÜTLER

Taahhütler ve yükümlülükler

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat / rehin / ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2020			
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TR'lerin toplam tutarı	2.227.483.463	5.862.581	37.950.000
Teminat (*)	492.558.658	5.862.581	-
Rehin	-	-	-
İpotek (**)	1.734.924.805	-	37.950.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TR'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TR'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
D. Diğer verilen TR'lerin toplam tutarı			
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TR'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TR'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TR'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
Toplam TRİ	2.227.483.463	5.862.581	37.950.000

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un vermiş olduğu toplam teminat senet tutarı 449.524.382 TL ve 5.862.581 ABD Doları, finansal borçlanma karşılığında bankalara vermiş olduğu teminat tutarından oluşmaktadır.

(**) Grup'un projeleri üzerinde finansal borçlanmadan dolayı toplam 1.393.075.000 TL ve 37.950.000 Avro tutarında ipotek vardır.

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. TAAHHÜTLER (Devamı)

Taahhütler ve yükümlülükler (Devamı)

TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2019			
E. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TR'lerin toplam tutarı	1.499.522.492	41.748.790	56.750.000
Teminat (*)	382.509.648	41.748.790	-
Rehin	-	-	-
İpotek (**)	1.117.012.844	-	56.750.000
F. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TR'lerin toplam tutarı			
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
G. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TR'lerin toplam tutarı			
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
H. Diğer verilen TR'lerin toplam tutarı			
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TR'lerin toplam tutarı			
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TR'lerin toplam tutarı			
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TR'lerin toplam tutarı			
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
Toplam TRİ	1.499.522.492	41.748.790	56.750.000

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un teminat mektubu tutarı 145.878.917 TL'dir. Verilen teminat mektuplarının önemli bir kısmı arsa sahiplerine verilen teminatlardan oluşmaktadır. Vergi iadesi için vergi dairesine 73.850.503 TL, Nef Bahçelievler projesi kapsamında 50.000.000 TL, yapı malzeme tedarikçilerine ve belediyelere 22.027.560 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

(**) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un vermiş olduğu toplam teminat senet tutarı 475.431.544 TL ve 15.061.393 ABD Doları, finansal borçlanma karşılığında bankalara vermiş olduğu teminat tutarından oluşmaktadır.

(***) Grup'un projeleri üzerinde finansal borçlanmadan dolayı toplam 996.262.644 TL ve 56.750.000 Avro tutarında ipotek vardır.

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Kıdem tazminatı karşılığı

Grup, Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya ıstıfa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 7.117 TL (31 Aralık 2019: 6.379 TL) ile sınırlandırılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Grup yönetimi geçmiş deneyimlerinden edindiği bilgilere dayanarak kıdem tazminatı almaya hak kazanacak çalışanların hak kazandıkları menfaatleri, raporlama dönemi sonunda geçerli olan devlet tahvili oranları kullanılarak iskonto işlemine tabi tutmuş ve indirgenmiş net değerleri üzerinden finansal tablolarına yansıtmıştır. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	2020	2019
1 Ocak	1.061.649	323.214
Hizmet maliyeti	1.426.277	470.465
Faiz maliyeti	208.424	169.758
Aktüeryal fark	(711.682)	98.212
Ödenen kıdem tazminatları	(349.966)	-
31 Aralık	1.634.702	1.061.649

Aktüeryal fark, faiz oranı ve beklenen maaş artış oranındaki değişim nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Ayrıca emekliliğinde kıdem tazminatı alacak olan çalışanların, emeklilik öncesi kıdem tazminatı olarak işten ayrılması da yüksek aktüeryal farka sebep olmuştur. Aktüeryal fark diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmektedir.

Kullanılmamış izin karşılığı

31 Aralık tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmamış izin karşılığı	646.574	605.368
Toplam	646.574	605.368

31 Aralık tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak	605.368	386.220
Carı yıl değişimi	41.206	219.148
31 Aralık	646.574	605.368

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

22. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden katma değer vergisi ("KDV")	72.180.835	52.451.176
Diğer	7.155.795	4.883.889
	79.336.630	57.335.065

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	138.447.846	93.562.589
Resim ve tablolar	24.386.861	24.386.858
Diğer	3.451.623	3.131.526
	166.286.330	121.080.973

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gider tahakkukları	1.510.599	2.176.680
	1.510.599	2.176.680

23. SERMAYE YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

Şirket'in onaylanmış ve çıkarılmış sermayesi her biri 100 TL kayıtlı nominal bedeldeki 4.590.175 (31 Aralık 2019: 4.590.175) hisseden oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Ortaklar</u>	%	31 Aralık 2020	%	31 Aralık 2019
Erden Timur	99	456.380.675	99	456.380.675
Musa Timur	1	2.619.500	1	2.619.500
	100	459.000.175	100	459.000.175

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. SERMAYE YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Grup'un 27 Temmuz 2018 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda, 52.390.000,00 TL sermayesinin 406.610.174,63 TL daha arttırılarak, 459.000.174,63 TL'ye çıkarılmasına ve Şirket Esas Mukavelesinin Sermaye ile ilgili 6. maddesinin tadil edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir. 406.610.174,63 TL Sermayenin tamamı Erden Timur'a ait gayrimenkullerin rayiç bedelleri üzerinden Şirketimiz kanuni defterlerine kaydedilmek suretiyle aynı olarak karşılanmıştır. İlgili aynı sermaye, Kaman Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 25 Temmuz 2018 tarih ve 2018/291 numaralı gerekçeli kararı ile onaylanmıştır. Sermaye artırımını işlemlerinin tamamlanması üzerine Şirket Esas Sözleşmesinin sermayeye ilişkin maddesi 3 Ağustos 2018 tarihinde tescil edilmiştir.

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları

TMS 19 standardının benimsenmesi sonucunda diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç ve kayıplardan oluşmaktadır.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin yüzde 20'sine ulaşınca kadar yasal dönem karının yüzde 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, kar dağıtımı yapıldığı durumlarda Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/11'i oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin yüzde 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 720.323 TL'dir (31 Aralık 2019: 720.323 TL).

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları:

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 465.374 TL (31 Aralık 2019: 258.571 TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç veya kayıplardan oluşmaktadır.

Yabancı para çevrim farkları

Yabancı para çevrim farkları Grup'un geçerli para birimi TL'den farklı olan şirketlerinin finansallarının raporlama para birimine çevriminden kaynaklanan yabancı para kur farklarından oluşmaktadır. Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ilişikteki konsolide finansal tablolarında 157.604.048 TL (31 Aralık 2019: 101.633.543 TL) tutarında yabancı para çevrim farkı bulunmaktadır.

Net dönem karı/zararı

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 285.698.084 TL tutarında net dönem zararı bulunmaktadır (2019: 176.518.270 TL net dönem zararı). Şirket'in Vergi Usul Kanunu'na göre tuttuğu yasal defterlerindeki net dönem karı ise 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla TL'dir (31 Aralık 2019: 84.932.129 TL).

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. SERMAYE YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Kontrol gücü olmayan paylar

Bağlı ortaklıkların net varlıklarından ana ortaklığın doğrudan ve/veya dolaylı kontrolü dışında kalan paylarına isabet eden kısımları konsolide finansal durum tablosunda özkaynaklar altında "Kontrol gücü olmayan paylar" kalemi içinde sınıflandırılmıştır. 31 Aralık 2020 itibarıyla finansal durum tablosunda "Kontrol gücü olmayan paylar" kalemi içinde sınıflandırılan tutar 17.204.410 TL'dir (31 Aralık 2019: 10.304.047 TL).

24. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Konut ve ofis satış gelirleri (*)	1.009.695.093	320.673.790
Kira gelirleri	6.676.308	3.026.734
Diğer hasılat gelirleri	6.451.350	2.872.545
Hasılat	1.022.822.751	326.573.069
Satışların maliyeti (-)	(885.469.788)	(322.524.676)
Brüt kar	137.352.963	4.048.393

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, konut ve ofis satış gelirleri Yalıkavak, Nef İstanbul, Nef 22 Ataköy ve Nef 09 4 Levent projelerinde teslimi gerçekleşen satışlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, konut ve ofis satış gelirleri Nef İstanbul, Nef 22 Ataköy, projesinde teslimi gerçekleşen satışlardan oluşmaktadır.

25. GENEL YÖNETİM, SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Satış ve pazarlama giderleri	(51.492.907)	(46.772.632)
Genel yönetim giderleri	(31.284.860)	(29.886.383)
	(82.777.767)	(76.659.015)

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25. GENEL YÖNETİM, SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir.

Genel yönetim giderleri

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Amortisman ve itfa payı giderleri	(14.174.561)	(8.542.867)
Personel giderleri	(5.317.425)	(8.543.997)
Vergi, resim ve harç giderleri	(5.217.448)	(1.978.689)
Danışmanlık giderleri	(1.878.100)	(3.664.899)
Kira giderleri	(1.875.446)	(1.972.752)
Yakıt, enerji ve su giderleri	(456.213)	(436.077)
Haberleşme ve kırtasiye giderleri	(322.924)	(122.604)
Seyahat ve konaklama giderleri	(266.657)	(205.236)
Sigorta giderleri	(220.842)	(662.187)
Bakım onarım giderleri	(163.457)	(351.823)
Temsil ve ağırlama giderleri	(136.567)	(336.970)
Posta, kargo, kurye ve nakliye giderleri	(83.316)	(29.841)
Diğer	(1.171.904)	(3.038.441)
	(31.284.860)	(29.886.383)

Satış ve pazarlama giderleri

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait satış ve pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Aracılık hizmeti ve komisyon giderleri	(17.268.345)	(7.009.251)
Reklam ve tanıtım giderleri	(16.554.323)	(15.738.464)
Temsil ve ağırlama giderleri	(8.383.977)	(7.437.253)
Personel giderleri	(3.107.995)	(9.186.870)
Kira giderleri	(2.077.294)	(2.575.468)
Bakım onarım giderleri	(857.616)	(164.225)
Haberleşme ve kırtasiye giderleri	(484.508)	(4.192.058)
Danışmanlık giderleri	(375.692)	(80.367)
Vergi, resim ve harç giderleri	(117.237)	(287.678)
Diğer	(2.265.920)	(100.998)
	(51.492.907)	(46.772.632)

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

26. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait çeşit esasına göre sınıflandırılmış giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Satışların maliyeti	(885.469.788)	(322.524.676)
Aracılık hizmeti ve komisyon giderleri	(17.268.345)	(7.009.251)
Reklam ve tanıtım giderleri	(16.554.323)	(15.738.464)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(14.174.561)	(8.542.867)
Temsil ve ağırlama giderleri	(8.520.544)	(7.774.223)
Personel giderleri	(8.425.420)	(17.730.867)
Vergi, resim ve harç gideleri	(5.334.685)	(2.266.367)
Kira giderleri	(3.952.740)	(4.548.220)
Danışmanlık giderleri	(2.253.792)	(3.745.266)
Bakım onarım giderleri	(1.021.073)	(516.048)
Haberleşme ve kırtasiye giderleri	(807.432)	(4.314.662)
Yakıt, enerji ve su giderleri	(456.213)	(436.077)
Seyahat ve konaklama giderleri	(266.657)	(205.236)
Sigorta giderleri	(220.842)	(662.187)
Posta, kargo, kurye ve nakliye giderleri	(83.316)	(29.841)
Diğer	(3.437.824)	(3.139.439)
	(968.247.555)	(399.183.691)

27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 13)	219.120.451	20.220.563
Projelere ilişkin işlem takıp gelirleri	9.055.666	217.625
Ceza ve kesinti gelirleri	1.152.078	1.593.245
SGK İndirimleri ve gelirleri	513.945	1.333.978
İskan harcı ve diğer yansıtma gelirler	382.979	256.177
Kira gelirleri	122.627	31.198
Reeskont faiz geliri	-	12.640.171
Teslim sonrası gelirler	-	262.124
Diğer	8.822.964	5.029.517
	239.170.710	41.584.598

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kur farkı gideri, net	(83.628.167)	(86.732.325)
Teslim sonrası giderleri	(10.803.590)	(3.785.634)
Kullanılmayacak KDV	(2.572.002)	(2.841.875)
Şüpheli ticari alacak ve diğer karşılığı gideri (Not 10)	(1.688.966)	(3.457.333)
Bağış ve yardım giderleri	-	(7.095.107)
Satış indirimleri	-	(2.232.528)
Diğer	(8.474.227)	(6.472.035)
	(107.166.952)	(112.616.837)

28. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Mevduat faiz gelirleri	3.164.584	23.003.130
	3.164.584	23.003.130

29. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman gelirleri

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Faiz ve adat gelirleri	13.071.528	4.921.852
Diğer	1.716.954	1.059.030
	14.788.482	5.980.882

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

29. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (Devamı)

Finansman giderleri

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kur farkı gideri, net	(314.407.552)	(50.786.382)
Faiz giderleri	(243.523.787)	(73.318.317)
Kredi komisyon ve diğer masraf giderleri	(10.888.517)	(4.056.651)
İlişkili şirket faiz giderleri	-	(1.428.430)
Diğer	(2.006.982)	(1.962)
	(570.826.838)	(129.591.742)

30. GELİR VERGİSİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye’de faaliyet gösteren şirketler için uygulanan kurumlar vergisi oranı yüzde 22’dir (31 Aralık 2019: yüzde 22). Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre, en az iki yıl süreyle sahip olunan iştiraklerin ve gayrimenkullerin satışlarından elde edilen kazançların yüzde 75’i satış tarihinden itibaren beş yıl içinde özkaynak hesaplarına kaydedilmesi durumunda vergi istisnasına konu olmaktadır. Ayrıca, aynı Kanunla 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununda yapılan değişiklik sonucu, 1 Ocak 2019’dan geçerli olmak üzere kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlar için tanınan yüzde 75’lik istisna yüzde 50 olarak uygulanacaktır. Geriye kalan yüzde 25’lik kısım kurumlar vergisine tabidir. Türk vergi mevzuatına göre malı zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir. Ancak, malı zararlar geriye dönük taşınmazlar.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye’de uygulanan Kurumlar Vergisi oranı yüzde 22’dir. Ancak, 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 Sayılı Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 91 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 10 uncu madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için Kurumlar Vergisi oranı yüzde 22 olarak uygulanacaktır.

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7316 Sayılı Kanun’un Vergi düzenlemelerine ilişkin, Kurumlar vergisi oranının; 2021 kurum kazançları için %25, 2022 kurum kazançları için ise %23’ olarak uygulanması belirlenmiştir. Düzenleme, 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemin takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**30. GELİR VERGİSİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)
(Devamı)**

Gelir vergisi stopajı

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri yüzde 15 oranında stopaja tabidir. Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kar dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ılığ Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye tahsis edilmesi kar dağıtımı sayılmamaktadır dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeler Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13. maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenler. Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

31 Aralık yıllarına ait cari vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kurumlar vergisi	-	-
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	-	-
	-	-

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi gelir/giderinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kurumlar vergisi gideri	(931.575)	-
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	74.634.875	54.898.566
Kar / zararda muhasebeleştirilen vergi (gideri) / geliri	73.703.300	54.898.566
Kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi	(177.921)	(64.643)
	73.525.379	54.833.923

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**30. GELİR VERGİSİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)
(Devamı)**

31 Aralık tarihleri itibarıyla kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gelirlerinin tamamı kıdem tazminatı karşılığındaki farklara ilişkindir.

Ertelenmiş vergi gelir/(giderinin) yıllar içerisindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Cari Dönem ertelenmiş vergi giderleri	Yabancı para çevrim etkisi	Kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen kısım	31 Aralık 2020
Stoklar	94.483.783	138.805.387	32.426	-	233.321.596
Cari yıl zararları	47.667.743	55.490.563	3.203.959	-	106.362.265
Verilen Avanslar	5.193.857	-	-	-	5.193.857
Finansal borçlar	7.873.847	85.512.548	52.415	-	93.438.810
Ticari alacaklar	1.014.851	1.936.632	-	-	2.951.483
Kullanılmamış izin karşılığı	133.181	9.065	-	-	142.246
Kıdem tazminatı karşılığı	233.563	303.992	-	(177.921)	359.634
Diğer geçici farklar	(24.037)	916.812	-	-	892.775
Ticari borçlar	10.879	-	-	-	10.879
Finansal yatırımlar	401.171	-	-	-	401.171
Maddi duran varlıklar ve maddi olmayan duran varlıklar	(36.551.267)	(5.164.536)	(19.131.733)	-	(60.847.536)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(142.388.648)	(219.120.451)	-	-	(361.509.099)
Vergi varlıkları / (yükümlülükleri)	(21.951.077)	58.690.012	(15.842.933)	(177.921)	20.718.081

Etkin vergi oranının mutabakatı

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait raporlanan vergi karşılığı vergi öncesi kar üzerinde yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan tutardan farklıdır. İlgili mutabakat dökümü aşağıdaki gibidir:

Vergi karşılığının mutabakatı:	2020	2019
Dönem zararı	(292.598.447)	(189.355.018)
Toplam vergi gideri	(73.703.300)	(54.898.566)
Vergi öncesi zarar	(366.301.747)	(244.253.584)
Şirket'in yasal vergi oranına göre vergi öncesi zarardan hesaplanan vergi	(80.586.384)	(53.735.788)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	5.043.193	1.403.869
Vergi istisnasına tabi gelirlerin vergi etkisi	(2.288.632)	(1.222.624)
Geçmiş yıl zararlarındaki değişim	2.690.283	(921.015)
Diğer düzeltmelerin etkisi	1.438.240	(423.008)
Dönem vergi geliri	(73.703.300)	(54.898.566)

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31. PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

Hisse başına kazanç, dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesi ile hesaplanır. 31 Aralık 2020 ve 30 Haziran 2018 tarihleri itibarıyla pay başına kazancın hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı (tam değeri)	4.590.002	4.590.002
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem zararı (TL)	(285.698.084)	(176.518.270)
Faaliyetlerden elde edilen pay başına zararı (TL)	(62,24)	(38,46)

**32. FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSLA ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN
NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

Grup, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski

Grup'un genel risk yönetimi programı finansal piyasaların değişkenliğine ve muhtemel olumsuz etkilerin Grup'un finansal performansı üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır. Grup maruz kaldığı çeşitli risklerden korunma amacıyla zaman zaman türev finansal araçlardan sınırlı olarak yararlanmaktadır.

Finansal risk yönetimi, Grup'un belirlediği genel esaslar dahilinde kendi Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar çerçevesinde Grup tarafından uygulanmaktadır.

Kredi riski

Kredi riski, Grup'un taraf olduğu sözleşmelerde karşı tarafların yükümlülüklerini yerine getirememesi riskidir. Grup kredi riskini, temel olarak kredi değerlendirmeleri ve karşı taraflara kredi limitleri belirlenerek tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması yöntemiyle kontrol etmektedir

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

32. FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSLA ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri maruz kalınan azamı kredi riskini gösterir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azamı kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Alacaklar				Bankalardaki mevduat (**)	Finansal Yatırımlar	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azamı kredi riski (A+B+C+D)	3.246.758	705.952.537	72.776.238	118.272.897	31.150.968	240	765
- Azamı riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.246.758	144.573.868	72.776.238	118.272.897	31.150.968	240	765
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (***)	-	561.378.669	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	5.640.779	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(5.640.779)	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

32. FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSLA ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2019	Alacaklar				Bankalardaki mevduat (**)	Diğer	Finansal Yatırımlar
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azamı kredi riski (A+B+C+D)	2.332.886	649.651.641	84.747.232	66.773.603	45.508.400	33.532.962	33.533.487
- Azamı riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.332.886	432.896.346	84.747.232	66.773.603	45.508.400	33.532.962	33.533.487
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (***)	-	216.755.295	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.951.813	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.951.813)	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçları	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	36.443.137	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	68.206.544	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	114.872.787	-	-	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	1.184.640	-	-	-	-

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**32. FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSLA ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN
NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

Değer Düşüklüğü

	2020	2019
Dönem başı itibarıyla bakiye	3.951.813	5.640.779
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	1.688.966	3.457.333
Konusu kalmayan karşılıklar	-	(5.146.299)
Dönem sonu itibarıyla bakiye	5.640.779	3.951.813

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un alacaklarını gözden geçirmiş; yasal takibe girmeyen ancak tahsil kabiliyeti şüpheli duruma düşen ve alacağın değersiz hale gelip gelmediği kesin olarak belli olmayan ticari alacakları için de şüpheli alacak karşılığı ayırmıştır. Vadesi geçmiş fakat tahsil kabiliyeti olan alacaklar için Grup karşılık ayırmamıştır. Çünkü söz konusu alacaklar gayrimenkul satışından kaynaklı olup henüz teslimleri gerçekleşmemiştir.

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Grup'un likidite riski, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Grup'u zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.

Grup'un 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

2020 Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan az	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan fazla
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	1.839.848.195	(1.967.602.643)	(20.838.849)	(77.621.164)	(1.599.963.917)	(269.178.713)
İlişkili taraflara ticari borçlar	2.566.670	(2.566.670)	(2.566.670)	-	-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	640.198.360	(640.198.360)	(485.822.015)	-	(154.376.345)	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	60.926.224	(60.926.224)	(60.926.224)	-	-	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	387.334.092	(387.334.092)	(108.525.904)	-	(278.808.188)	-
Toplam	2.930.873.541	(3.058.627.989)	(678.679.662)	(77.621.164)	(2.033.148.450)	(269.178.713)

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**32. FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSLA ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN
NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

Likidite riski (Devamı)

2019 Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan az	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan fazla
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	1.310.839.769	(1.618.704.708)	(429.104.206)	(269.622.500)	(740.639.386)	(179.338.616)
İlişkili taraflara ticari borçlar	2.146.319	(2.146.319)	(2.146.319)	-	-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	285.139.963	(285.139.963)	(145.421.381)	-	(139.718.582)	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	77.143.298	(77.143.298)	(77.143.298)	-	-	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	296.145.049	(296.145.049)	(83.029.033)	-	(213.116.016)	-
Toplam	1.971.414.398	(2.279.279.337)	(736.844.237)	(269.622.500)	(1.093.473.984)	(179.338.616)

Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Grup'un gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriyi optimize etmeyi amaçlamaktadır.

(ı) Kur riski

Grup, yabancı para kredileri nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu risk, yönetim kurulunca yapılan düzenli toplantılarda takip edilmektedir. Grup yabancı para varlık bulundurmak suretiyle kur riskini yönetmektedir.

Grup, geçerli para birimi olan TL'den farklı olan bir para biriminden yaptığı satışlar ve satın almalar nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu işlemlerde kullanılan başlıca para birimi ABD Doları'dır.

Grup, finansal tablolarını TL olarak sunduğu için, finansal tablolar yabancı para birimlerinin TL karşısındaki kur dalgalanmalarından etkilenmektedir.

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

32. FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSLA ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur riski (Devamı)

	31 Aralık 2020					31 Aralık 2019				
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	TL	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	TL	Diğer
1. Ticari alacaklar	50.547.323	6.716.740	138.000	-	-	144.680.895	20.060.080	3.837.249	-	-
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	95.576.615	11.800.602	990.712	-	3.023	152.092.749	21.984.509	3.229.898	12	2.520
Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönen Varlıklar (1+2+3)	146.123.939	18.517.343	1.128.712	-	3.023	296.773.644	42.044.589	7.067.147	12	2.520
Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parasal Finansal Varlıklar	5.836.895	301.077	402.629	-	-	44.916.003	7.207.590	315.983	-	-
Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Duran Varlıklar (5+6+7)	5.836.895	301.077	402.629	-	-	44.916.003	7.207.590	315.983	-	-
Toplam Varlıklar (4+8)	151.960.834	18.818.420	1.531.341	-	3.023	341.689.647	49.252.179	7.383.129	12	2.520
Ticari Borçlar	(55.386.660)	(6.126.610)	(1.156.128)	-	-	110.684.093	8.409.186	9.393.318	-	(223.668)
Finansal Yükümlülükler	(97.116.548)	-	(10.781.264)	-	-	364.657.195	-	53.763.714	7.096.239	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(19.205.191)	(930.590)	(1.372.910)	-	(720)	72.065.731	5.568.992	5.310.974	-	471.117
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(171.708.399)	(7.057.200)	(13.310.302)	-	(720)	547.407.020	13.978.178	68.468.006	7.096.239	247.449
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler	(203.469.407)	-	(22.587.885)	-	-	370.790.390	-	53.027.069	18.128.565	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(34.867.375)	(4.750.000)	-	-	-	36.770.119	(2.358.837)	2.044.219	37.186.800	-
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(238.336.782)	(4.750.000)	(22.587.885)	-	-	407.560.509	(2.358.837)	55.071.288	55.315.365	-
Toplam Yükümlülükler (13+17)	(410.045.181)	(11.807.200)	(35.898.186)	-	(720)	954.967.529	11.619.341	123.539.294	62.411.604	247.449
Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük)										
Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük)										
Pozisyonu (9-18+19)	(258.084.347)	7.011.220	(34.366.846)	-	2.303	(613.277.882)	37.632.838	(116.156.165)	(62.411.592)	(244.928)
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük)										
Pozisyonu (TFRS 7.B23)										
(=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(258.084.347)	7.011.220	(34.366.846)	-	2.303	(613.277.882)	37.632.838	(116.156.165)	(62.411.592)	(244.928)
Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeği										
Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**32. FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSLA ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN
NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

Duyarlılık analizi

Döviz kuru Duyarlılık Analiz Tablosu

31 Aralık 2020	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	10.293.172	(10.293.172)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki (1+2)	10.293.172	(10.293.172)	-	-
Avro kurunun %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(61.914.622)	61.914.622	-	-
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro Net Etki (4+5)	(61.914.622)	(61.914.622)	-	-
Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	4.580	(4.580)	-	-
Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	4.580	4.580	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(51.616.869)	51.616.869	-	-

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 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	22.354.658	(22.354.658)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki (1+2)	22.354.658	(22.354.658)	-	-
Avro kurunun %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(77.250.819)	77.250.819	-	-
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro Net Etki (4+5)	(77.250.819)	77.250.819	-	-
Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	(190.468)	190.468	-	-
Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	(190.468)	190.468	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(55.086.629)	55.086.629	-	-

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**32. FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSLA ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN
NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

(ii) Faiz oranı riski

Grup’un varlık ve yükümlülüklerinde önemli miktarda değişken fazlı finansal araçlar bulunmamasından dolayı faiz riski bulunmamaktadır.

Grup’un faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir:

Faiz pozisyon tablosu	Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Finansal varlıklar	TL	5.802.498	14.271.012
Finansal yatırımlar	TL	-	-
Finansal yükümlülükler	TL	1.361.490.605	198.470.547
Finansal yükümlülükler	ABD Doları	-	25.026.985
Finansal yükümlülükler	Avro	300.585.955	634.373.866
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal yükümlülükler	TL	240	33.532.962
Finansal yükümlülükler	ABD Doları	-	-
Finansal yükümlülükler	TL	177.771.635	452.968.371

Değişken oranlı enstrümanlar için nakit akış duyarlılık analizi:

Grup’un borçlanma profili esas alındığında, Libor oranındaki 100 baz puanlık artış, Grup’un değişken faiz oranlı borçlarının yıllık faiz giderlerinde yaklaşık 359.259 TL’lik artışa sebep olurdu.

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Finansal Araçlar	Carı Dönem	Önceki Dönem
Finansal Varlıklar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar	-	-
/zarara yansıtılan varlıklar	-	-
Satılmaya hazır finansal varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

Sermaye riski yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve öz kaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını arttırmayı hedeflemektedir. Grup’un sermaye yapısı; kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, ödenmiş sermaye, yedekler ile geçmiş yıl karlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Yönetim kurulu, Grup’un net faaliyet gelirinin sermaye getirisini takip etmektedir.

Grup, sermayeyi finansal borç/toplam özkaynaklar oranını kullanarak izler. Bu oran finansal borçlar toplamının toplam özkaynaklara bölünmesiyle bulunur. Finansal borçlar toplamı, uzun ve kısa vadeli finansal borçların tümünü, toplam özkaynaklar ise finansal durum tablosunda yer alan özkaynaklar kalemini kapsar.

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**32. FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSLA ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN
NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

31 Aralık tarihleri itibarıyla, Grup’un finansal borç/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Finansal borçlar toplamı	1.839.848.195	1.310.839.769
Eksi: Nakit değerler ve bankalar	31.483.153	79.480.245
Net finansal borç	1.808.365.042	1.231.359.524
Özkaynaklar toplamı	231.894.609	467.810.869
Borç/özkaynaklar oranı	%779,82	%263,22

**33. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL
RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

Gerçeğe Uygun Değer

	Not	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
		Net Defter Değeri	Gerçeğe Uygun Değer	Net defter değeri	Gerçeğe Uygun Değer
Nakit ve nakit benzerleri	5	20.792.689	20.792.689	20.925.248	20.925.248
Proje rezervlerindeki nakitler	6	10.689.699	10.689.699	25.021.510	25.021.510
Finansal yatırımlar	7	765	765	33.533.487	33.533.487
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10	705.952.537	705.952.537	649.651.641	649.651.641
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	12	118.272.897	118.272.897	66.773.603	66.773.603
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	9	3.246.758	3.246.758	2.332.886	2.332.886
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	9	72.776.238	72.776.238	84.747.232	84.747.232
Diğer varlıklar		79.336.630	79.336.630	57.335.065	57.335.065
Finansal yükümlülükler					
Banka kredileri, tahviller ve finansal kiralama işlemlerinden borçlar	8	(1.839.848.195)	(1.839.848.195)	(1.310.839.769)	(1.310.839.769)
Diğer finansal yükümlülükler		(85.031)	(85.031)	(461.078)	(461.078)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10	(640.198.360)	(640.198.360)	(285.139.963)	(285.139.963)
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	12	(552.449.244)	(552.449.244)	(354.719.812)	(354.719.812)
İlişkili taraflara ticari borçlar	9	(2.566.670)	(2.566.670)	(2.146.319)	(2.146.319)
İlişkili taraflara diğer borçlar	9	(60.926.224)	(60.926.224)	(77.143.298)	(77.143.298)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	11	(896.976)	(896.976)	(833.346)	(833.346)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	22	(1.510.599)	(1.510.599)	(2.176.679)	(2.176.679)
Net		(2.087.413.086)	(2.087.413.086)	(1.093.139.592)	(1.093.139.592)

**TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**33. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL
RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)
(Devamı)**

Finansal Araçlar

Gerçeğe uygun değer açıklamalar

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halı hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler finansal durum tablosu değerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. Finansal aktiflerin ve pasiflerin kısa vadeli olmalarından dolayı gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

34. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRASI OLAYLAR

22 Nisan 2021'de kurumlar vergisi oranı 2021 kurum kazançları için %25'e, 2022 kurum kazançları için ise %23'e çıkarılmıştır.

Grup, Muğla/Bodrum/Gölköy'de bulunan arazisini 4 Haziran 2021'de 28 Milyon TL bedel ile satmıştır.

.....