

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

**31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
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 2021 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 2021 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 (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("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.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 4.988.435.800 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 Yönetimi'nin 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 Yönetimi'nin 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.

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 yansıtır 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 2021 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 Akyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 24 Mart 2022

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI	3
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	4
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	5
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	6
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	7-76
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-15
NOT 3 ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ	15-32
NOT 4 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLERİN BELİRLENMESİ	32
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	32
NOT 6 GAYRİMENKUL PROJELERİ KAPSAMININDA AÇILAN NAKİT HESAPLAR	33-34
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR	34-35
NOT 8 FİNANSAL BORÇLANMALAR	35-37
NOT 9 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	38-40
NOT 10 TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR	41-42
NOT 11 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	42
NOT 12 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	42-43
NOT 13 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	43-45
NOT 14 STOKLAR	45-46
NOT 15 ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	46-49
NOT 16 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	49-50
NOT 17 MADDİ DURAN VARLIKLAR	51-52
NOT 18 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	53
NOT 19 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	54
NOT 20 TAAHHÜTLER	55-56
NOT 21 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	57
NOT 22 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	58
NOT 23 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	59-60
NOT 24 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	60
NOT 25 GENEL YÖNETİM, SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	60-61
NOT 26 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER	62
NOT 27 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)	63
NOT 28 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	63
NOT 29 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	64
NOT 30 GELİR VERGİSİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)	64-67
NOT 31 PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)	67
NOT 32 FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSLA ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	68-75
NOT 33 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	75
NOT 34 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	76

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	171.357.818	20.792.689
Gayrimenkul Projeleri Kapsamında Açılan Nakit Hesapları	6	8.641.744	10.689.699
Finansal Yatırımlar	7	240	240
Ticari Alacaklar		1.316.622.395	661.150.525
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	4.333.111	3.246.758
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	1.312.289.284	657.903.767
Diğer Alacaklar		290.163.952	191.049.135
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9	98.323.131	72.776.238
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	191.840.821	118.272.897
Stoklar	14	2.514.060.480	1.466.976.849
Peşin Ödenmiş Giderler	16	475.174.147	467.410.865
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		9.146	92.116
Diğer Dönen Varlıklar	22	30.871.088	79.336.630
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		4.806.901.010	2.897.498.748
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	7	525	525
Ticari Alacaklar		205.018.515	48.048.770
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	205.018.515	48.048.770
Stoklar	14	247.749.241	677.781.686
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	15	1.843.189	1.886.840
Maddi Duran Varlıklar	17	53.593.449	340.150.002
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	22.868.127	207.906.284
Peşin Ödenmiş Giderler	16	335.810.737	571.559.589
Ertelenmiş Vergi Varlığı	30	16.676.550	28.716.585
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	4.988.435.800	1.069.607.897
Diğer Duran Varlıklar	22	165.429.951	166.286.330
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		6.037.426.084	3.111.944.508
TOPLAM VARLIKLAR		10.844.327.094	6.009.443.256

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	75.300.252	35.112.879
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	277.981.590	142.687.105
Diğer Finansal Yükümlülükler		164.306	85.031
Ticari Borçlar		727.295.286	488.388.685
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9	3.775.569	2.566.670
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	723.519.717	485.822.015
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11	1.454.531	896.976
Diğer Borçlar		314.626.042	313.855.309
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	25.099.339	60.926.224
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	289.526.703	252.929.085
Ertelenmiş Gelirler	16	1.915.943.935	1.655.922.826
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	30	875.974	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.206.696	699.919
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	19	2.145.317	646.574
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	19	61.379	53.345
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	22	220.681.006	1.510.599
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.536.529.618	2.639.159.329
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	1.593.070.329	1.662.048.211
Ticari Borçlar		22.848.418	154.376.345
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	22.848.418	154.376.345
Diğer Borçlar		300.765.145	299.544.371
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	190.449.051	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	110.316.094	299.544.371
Ertelenmiş Gelirler	16	1.270.135.522	1.012.787.185
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.611.220	1.634.702
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	4.611.220	1.634.702
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	728.164.708	7.998.504
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	22	90.510.580	-
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.010.105.922	3.138.389.318
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.297.617.867	249.099.019
Ödenmiş Sermaye	23	459.000.175	459.000.175
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	23	557.503.328	-
Ortak Kontrolde 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		(1.688.358)	465.374
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(1.688.358)	465.374
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	157.604.048
- Yabancı Para Çevrim Farkları		-	157.604.048
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	720.323	720.323
Geçmiş Yıllar Karları		(334.639.450)	(37.222.571)
Net Dönem Karı/(Zararı)		1.662.492.095	(285.698.084)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.000.073.687	(17.204.410)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.297.691.554	231.894.609
TOPLAM KAYNAKLAR		10.844.327.094	6.009.443.256

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	24	1.446.496.424	1.022.822.751
Satışların Maliyeti (-)	24	(1.084.449.155)	(885.469.788)
BRÜT KAR		362.047.269	137.352.963
Genel Yönetim Giderleri (-)	25	(66.156.068)	(31.284.860)
Pazarlama Giderleri (-)	25	(90.876.781)	(51.492.907)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	27	3.449.751.098	239.170.710
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	27	(157.185.575)	(107.166.952)
ESAS FAALİYET KARI		3.497.579.943	186.578.954
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28	16.557.690	3.164.584
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından) Paylar	15	(43.651)	(6.929)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		3.514.093.982	189.736.609
Finansman Gelirleri	29	16.465.375	14.788.482
Finansman Giderleri (-)	29	(205.841.504)	(570.826.838)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		3.324.717.853	(366.301.747)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		(711.776.831)	73.703.300
Dönem Vergi Gideri		(288.673)	(931.575)
Ertelenmiş Vergi Geliri	30	(711.488.158)	74.634.875
DÖNEM KARI/(ZARARI)		2.612.941.022	(292.598.447)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp	31	3,6220	(0,6224)
Dönem Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		950.448.927	(6.900.363)
Ana Ortaklık Payları		1.662.492.095	(285.698.084)
Net Dönem Karı/(Zararı)		2.612.941.022	(292.598.447)

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(2.153.732)	711.682
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(2.692.165)	889.603
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirlere İlişkin Vergiler			
- Ertelenmiş Vergi Geliri		538.433	(177.921)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		(157.604.048)	55.970.505
Yabancı Para Çevrim Farkları		(157.604.048)	55.970.505
DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(159.757.780)	56.682.187
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		2.453.183.242	(235.916.260)
Toplam Kapsamlı Giderin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		950.448.927	(6.900.363)
Ana Ortaklık Payları		1.502.734.315	(229.015.897)
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		2.453.183.242	(235.916.260)

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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								
	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Yabancı Para Çevrime Farkları	Kardan Ayrılan Yedekler	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Kontrol Tabi İşletmeyi Birleşmenin Etkisi	Birikmiş Kar Geçmiş Yıllar (Zararı) / Karı	Net Dönem Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
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
1 Ocak 2021	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
Transferler	-	-	-	-	-	-	(285.698.084)	285.698.084	-	-	-
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	-	-	-	-	557.503.328	-	-	-	557.503.328	67.619.060	625.122.388
Kontrol gücü olmayan paylarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	(11.718.795)	-	(11.718.795)	(789.890)	(12.508.685)
Diğer kapsamlı gelir	-	(2.153.732)	(157.604.048)	-	-	-	-	1.662.492.095	1.502.734.315	950.448.927	2.453.183.242
31 Aralık 2021	459.000.175	(1.688.358)	-	720.323	557.503.328	(45.770.246)	(334.639.450)	1.662.492.095	2.297.617.867	1.000.073.687	3.297.691.554

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		525.546.609	84.374.357
Dönem karı/(zararı)		2.612.941.022	(292.598.447)
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(2.501.477.481)	309.880.152
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17,18	1.593.316	14.174.561
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.977.309	573.053
Gerçeğe uygun değer (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	13	(3.403.339.691)	(219.120.451)
Diğer Karşılıklar (İptaller) ile ilgili düzeltmeler		8.034	37.182
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		6.648.484	2.081.862
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	28,29	166.586.427	230.452.259
Kur farkları ile ilgili düzeltmeler		183.389.896	299.407.552
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer düzeltmesi		43.651	6.929
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	30	711.776.831	(73.703.300)
Maddi duran varlık satış karı ile ilgili düzeltmeler		(16.557.690)	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(157.604.048)	55.970.505
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		414.083.068	67.092.652
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(812.441.615)	(57.214.768)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		21.273.492	443.283
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		227.985.570	(237.061.754)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artsız ile ilgili düzeltmeler		19.167.199	(90.472.579)
Ticari borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		120.335.113	355.478.748
Ertelenmiş gelirdeki artış		517.369.446	(116.048.540)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		321.895.911	212.318.228
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.502.048)	(349.966)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(415.586.126)	(83.279.484)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	17,18	(10.319.920)	(140.017.984)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		10.376.187	30.338.017
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	13	27.757.784	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(443.400.177)	(7.132.239)
Finansal yatırımlardan kaynaklanan nakit girişleri/(çıkışları)		-	33.532.722
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		40.604.646	(1.227.432)
Alınan faiz		13.620.723	13.071.528
Ödenen faiz		(116.525.415)	(243.899.834)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	8	560.223.764	298.635.411
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	8	(527.448.797)	(69.034.537)
Diğer		110.734.371	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ)		150.565.129	(132.559)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	20.792.689	20.925.248
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	171.357.818	20.792.689

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 2021 tarihi itibarıyla Şirket ve bağlı ortaklıklarının toplam çalışan sayısı 410 kişidir (31 Aralık 2020: 385).

Şirket'in 31 Aralık 2021 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 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklık ismi	Ana faaliyeti	Faaliyet yeri	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
			Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)
Bebek Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. ("Bebek Turizm")	Gayrimenkul geliştirme 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")	Gayrimenkul geliştirme	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
Sirius Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. ("Sirius")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	51,00	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	96,00	100,00	93,00	100,00

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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 2021		31 Aralık 2020	
			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 2021 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.

Sirius

Şirket, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla Sirius'un %51 oranında hissesini satın almıştır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

İştirak ismi	Ana faaliyeti	Faaliyet yeri	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
			Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)
Timur Karlitepe Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. ("HT Karlitepe")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	50,00	50,00	50,00	50,00
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

Timur Karlitepe, 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.

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 24 Mart 2022 tarihinde onaylanmıştır. Şirket Genel Kurul'unun ve ilgili düzenleyici kurumların bu konsolide finansal tabloların değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

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.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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 TL'dir. 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.

a) Bağlı Ortaklıklar

31 Aralık 2021 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 İşlemler

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 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 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.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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

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.

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 tuttıkları 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.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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)

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 anlaşmalarıdır. 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.

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) 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 2021 tarihli finansal tablolarının TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasını tercih etmiştir.

2.4 Türkiye finansal raporlama standartlarındaki değişiklikler

a) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki şartlarda getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **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 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler - TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi;** Bu değişiklikler TFRS 17’nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4’teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir.
- b) **31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
 - **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları’ kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022’ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021’den itibaren 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.
 - **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;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
 - **TFRS 3, TMS 16, TMS 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 Çerçeve’ye 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 yansıtacaktır.
 - o **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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)

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

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler**, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik**, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

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

2.5 Enflasyon muhasebesi

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır.

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, TFRS kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuş, 2021 yılına ait konsolide finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.

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 2021 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 2021	31 Aralık 2020
TL/Avro	14,6283	9,0079
TL/ABD Doları	12,9775	7,3405

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 2021 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 2021 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 2021 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 kriterle uygun olduğu kabul edilir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar: Bu varlıklar sonraki ölçümünde 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 ölçümünde 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. Temettüler, 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 zararlarla 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 2021 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 2021 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 2021 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 artırıcı 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

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 sonra da 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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanları, sırasıyla, 10.849 TL ve 7.639 TL tutarındadır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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)

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.

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 bulundurulur.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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)

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 oluşturmaması 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.

Şirket tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanması 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.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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)

(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 kaydedilir.

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.

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.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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)

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.

(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 edemediği 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.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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)

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.

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.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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)

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.

4. ÖNEMLİ MUHASEBE DEĞERLENDİRME, TAHMİN VE VARSAYIMLARI

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.

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

**31 ARALIK 2021 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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Nakit mevcudu	210.917	169.248
Bankadaki nakit		
- Vadesiz mevduatlar	73.776.215	14.658.771
- Vadeli mevduatlar	96.724.124	5.802.498
Diğer hazır varlıklar	646.562	162.172
Nakit ve nakit benzerleri	171.357.818	20.792.689

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'a ait vadeli mevduatların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Vade	Faiz oranı %	Aralık 2021
TL	Ocak 2022	13,50 - 17,00	96.724.124

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 2021 ve 31 Aralık 2020 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, proje rezervlerindeki nakit bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Proje rezervlerindeki nakitler		
- Vadesiz mevduatlar	8.270.869	10.329.654
- Vadeli mevduatlar	370.875	360.045
	8.641.744	10.689.699

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

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

6. GAYRİMENKUL PROJELERİ KAPSAMINDA AÇILAN NAKİT HESAPLARI (Devamı)

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'a ait proje rezervlerindeki nakit bakiyelerindeki vadeli mevduatların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Vade	Faiz oranı %	Aralık 2021
TL	Ocak 2022	14,00	370.875
Para birimi	Vade	Faiz oranı %	Aralık 2020
TL	Ocak 2021	21,00-22,00	360.045

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

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Özel kesim tahvilleri	240	240
	240	240

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

	2021	2020
1 Ocak	240	33.532.962
Çıkışlar	-	(33.532.722)
31 Aralık	240	240

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Satılmaya hazır finansal varlıklar	525	525
	525	525

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

**31 ARALIK 2021 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 (Devamı)

31 Aralık tarihleri itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıklar aşağıdaki gibidir:

	İştirak oranı (%)	31 Aralık 2021	İştirak oranı (%)	31 Aralık 2020
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:

	2021	2020
1 Ocak bakiyesi	525	525
Sermaye artışı	-	-
31 Aralık bakiyesi	525	525

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, Grup'un itfa edilmiş maliyetten duran finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Kısa vadeli borçlanmalar</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	75.300.252	35.112.879
	75.300.252	35.112.879
<u>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</u>		
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	277.981.590	142.687.105
	277.981.590	142.687.105
<u>Uzun vadeli borçlanmalar</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	1.593.070.329	1.662.048.211
	1.593.070.329	1.662.048.211

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

**31 ARALIK 2021 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 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, Grup'un toplam banka kredilerinden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Banka kredileri	1.946.352.171	1.839.848.195
	1.946.352.171	1.839.848.195

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un Şirket bazında toplam banka kredilerinden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

	Kısa vadeli yükümlülükler	Uzun vadeli yükümlülükler	Toplam
Timur Gayrimenkul	79.995.376	1.268.928.791	1.348.924.167
TT Gayrimenkul	133.402.775	201.495.941	334.898.716
TMR Gayrimenkul	137.552.756	80.408.183	217.960.939
Bebek Turizm	2.330.935	42.237.414	44.568.349
	353.281.842	1.593.070.329	1.946.352.171

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bir yıl içinde ödenecekler	353.281.842	177.799.984
İkinci yılda ödenecekler	558.633.760	234.717.313
Üçüncü yılda ödenecekler	519.573.669	464.063.709
Dördüncü yılda ödenecekler	314.886.933	465.716.646
Beşinci yılda ödenecekler	199.975.967	304.319.252
Beş yıldan sonra ödenecekler	-	193.231.291
	1.946.352.171	1.839.848.195

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

**31 ARALIK 2021 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 2021 tarihi itibarıyla Grup'un banka kredilerinin ve tahvillerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Para Birimi	Faiz Oranı	Defter Değeri
Teminatlı banka kredisi TL (*)	TL	%10	1.348.924.167
Teminatlı banka kredisi EUR (*)	EUR	%6,5	334.898.716
Teminatlı banka kredisi TL (*)	TL	%13,50-%20,50	217.960.939
Teminatlı banka kredisi TL (*)	TL	%10	44.568.349
			1.946.352.171

(*) Grup'un finansal borçlanmalarına ilişkin olarak Şirket ortaklarının kefaletleri ile Grup'un projeleri üzerinde toplam 1.304.162.500 TL ve 37.950.000 Avro (31 Aralık 2020: 1.335.810.000 TL ve 37.950.000 Avro) tutarında ipotek vardır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalar karşılığında toplam 530.886.592 TL ve 5.862.581 ABD Doları tutarında senet teminat olarak verilmiştir (31 Aralık 2020: 449.524.382 TL ve 5.862.581 ABD Doları (Dipnot 20).

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

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

31 Aralık 2021 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı - 1 Ocak	1.839.848.195	1.310.839.769
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	560.223.764	298.635.411
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(527.448.797)	(69.034.537)
Kur farkı gelir/gider	73.729.009	299.407.552
Toplam	1.946.352.171	1.839.848.195

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

**31 ARALIK 2021 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa ve uzun vadeli alacaklar ve borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari olmayan alacaklar – kısa vadeli	98.323.131	72.776.238
Ticari alacaklar – kısa vadeli	4.333.111	3.246.758
	102.656.242	76.022.996

İlişkili taraflara borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari olmayan borçlar – uzun vadeli	190.449.051	-
Ticari olmayan borçlar - kısa vadeli	25.099.339	60.926.224
Ticari borçlar – kısa vadeli	3.775.569	2.566.670
	219.323.959	63.492.894

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari alacaklar		
ENG Enerji Yatırım A.Ş.	4.333.111	3.246.758
	4.333.111	3.246.758

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari olmayan alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
MED Enerji A.Ş.	30.928.867	18.265.301
ENG Enerji Yatırım A.Ş.	16.797.015	8.953.739
Musa Timur	14.436.311	10.815.722
Timur Holding A.Ş.	13.459.196	6.784.189
Erden Timur	10.678.580	11.528.565
Nef 12 East 37Th LLC.	5.191.000	2.936.200
Diğer	6.832.162	13.492.522
	98.323.131	72.776.238

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

**31 ARALIK 2021 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ticari borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari borçlar		
EE Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	3.697.083	2.484.925
Emine Timur	47.805	47.806
HM Sigorta Aracılık Hizm. Ltd. Şti.	30.681	33.939
	3.775.569	2.566.670

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara kısa ticari olmayan borçlar		
Erden Timur	10.501.208	46.225.599
Dia Finans-FC Yapı-Timur Adi Ortaklığı	9.201.131	5.204.461
BTE Kağıthane	4.866.000	8.965.164
Musa Timur	531.000	531.000
	25.099.339	60.926.224

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçlar		
Nezih Barut (*)	190.449.051	-
	190.449.051	-

(*) Nezih Barut'a olan borç, ilgili şirketler arasındaki fonlama ihtiyacından kaynaklanmaktadır. Nezih Barut, TT Gayrimenkul'un hissedarıdır.

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

**31 ARALIK 2021 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)

İlişkili taraf işlemleri

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren yıllara ait, Grup'un ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerden kaynaklanan gelirleri ve giderleri aşağıda özetlenmiştir

2021	Finansman gelirleri	Genel yönetim giderleri	Finansman giderleri	Toplam
Med Enerji	2.209.367	-	-	2.209.367
Musa Timur	2.178.719	-	-	2.178.719
Timur Holding	1.241.147	-	-	1.241.147
ENG Enerji A.Ş.	955.173	-	-	955.173
Proje Asist	726.078	-	-	726.078
Molecule	447.543	-	-	447.543
Central	272.373	-	-	272.373
EE Gayrimenkul	188.806	-	-	188.806
İstanbul Global Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	87.449	-	-	87.449
RDN Gayrimenkul	31.925	-	-	31.925
Beşpınar	17.148	-	-	17.148
Diğer	9.502	-	-	9.502
Toplam	8.365.230	-	-	8.365.230

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 A.Ş.	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

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait, Grup'un ilişkili taraflara olan bakiyeleri için değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli faydalar (ücret ve primler)	5.039.430	561.798
	5.039.430	561.798

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

**31 ARALIK 2021 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

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alacak senetleri	667.471.091	514.956.148
Ticari alacaklar	644.818.193	142.947.619
Şüpheli ticari alacaklar	12.418.398	5.640.779
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(12.418.398)	(5.640.779)
	1.312.289.284	657.903.767

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı itibarıyla bakiye	5.640.779	3.951.813
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	6.777.619	1.688.966
Dönem sonu itibarıyla bakiye	12.418.398	5.640.779

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	132.465.163	-
Alacak senetleri	72.553.352	48.048.770
	205.018.515	48.048.770

Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar	527.955.597	299.831.893
Borç senetleri	192.861.709	185.194.106
Diğer ticari borçlar	2.702.411	796.016
	723.519.717	485.822.015

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

**31 ARALIK 2021 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)

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli ticari borçları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari borçlar	22.848.418	154.376.345
	22.848.418	154.376.345

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	1.317.886	656.256
Personele borçlar	136.645	240.720
	1.454.531	896.976

12. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vergi dairesinden alacaklar	63.292.838	6.818.244
Damga vergisi, tapu harcı ve abonelik alacakları	54.938.391	19.671.507
Arsa ve araziler için ödenen avanslar	36.355.038	47.039.807
Site yönetimlerinden alacaklar	15.287.958	10.983.217
Belediye ve yerel idarelerden alacaklar	9.963.828	14.441.139
Verilen depozito ve teminatlar	210.799	213.700
Diğer	11.791.969	19.105.283
	191.840.821	118.272.897

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

**31 ARALIK 2021 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)

Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar	92.689.213	133.271.570
Site yönetimlerine borçlar	47.389.642	68.750.000
Ödenecek vergi ve fonlar	32.799.842	11.013.090
Vadesi geçen ertelenen veya taksitlendirilen ve diğer yükümlülükler	21.971.596	94.309
Diğer (*)	94.676.410	39.800.116
	289.526.703	252.929.085

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

Uzun vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
NBG Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş. (**)	65.137.756	273.027.882
Alınan depozito ve teminatlar	39.398.032	20.736.183
Bebek Turizm'in alımından kaynaklanan borçlar	5.780.306	5.780.306
	110.316.094	299.544.371

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

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.621.535.800	746.147.897
Yatırım amaçlı arsa ve araziler	2.366.900.000	323.460.000
	4.988.435.800	1.069.607.897

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

**31 ARALIK 2021 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 GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	1.069.607.897	843.355.207
Alımlar	443.400.177	7.132.239
Transferler	108.648.035	-
Gerçeğe uygun değer değişimi (Not 27)	3.403.339.691	219.120.451
Çıkışlar	(36.560.000)	-
31 Aralık	4.988.435.800	1.069.607.897

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

31 Aralık 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	4.988.435.800	-	4.988.435.800
31 Aralık 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.069.607.897	-	1.069.607.897

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Gölköy 3 adet arsa (*)	30/11/2021	1.575.470.000	-	-
Bebeköy projesi (**)	31/12/2021	1.045.000.000	-	-
TT Bodrum 828-5	28/02/2022	724.210.000	31/03/2021	340.048.000
Nef 03- APANEF	28/02/2022	478.640.800	31/03/2021	231.820.783
Konya Meram Arsa (*)	11/03/2022	300.000.000	-	-
TT Bodrum 819-5	28/02/2022	219.585.000	-	-
Bodrum Türkbükü Karacaburun 7 Pafta 323 Parsel	28/02/2022	207.200.000	31/03/2021	57.955.000
TMR- BASE Bodrum Cennet (***)	-	-	31/03/2021	250.730.000
Sütlüce	08/03/2022	151.900.000	31/03/2021	72.730.000
Nef 05 Kağıthane	09/03/2022	107.205.000	31/03/2021	29.575.000
Nef 9 Seyrantepe	23/02/2022	59.920.000	31/03/2021	21.814.114
NEF 163	28/02/2022	47.940.000	31/03/2021	32.815.000
Nef 22 Ataköy	07/02/2022	45.770.000	-	-
İstanbul Maltepe Arsa	28/02/2022	8.670.000	-	-
Altower bağımsız bölümler	28/02/2022	7.255.000	-	-
Nef 04 Kemerburgaz	28/01/2022	4.550.000	-	-
Sarıyer arsa	28/02/2022	4.070.000	-	-
Nef Kağıthane 11	08/02/2022	1.050.000	-	-
Muğla- Bodrum- Gölköy-Çomca 1542 Parsel 41 Nolu	-	-	31/03/2021	32.120.000

(*) Grup ilgili gayrimenkulleri gelir ve sermaye kazancı amacıyla 2021 yılı içinde portföyüne katmıştır.

(**) Grup Bebeköy projesini 2021 yılı başında kiralama faaliyetlerinin başlamasıyla birlikte maddi ve maddi olmayan duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiştir.

(***) Kullanım amacındaki değişiklik nedeniyle stoklara transfer edilmiştir.

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

**31 ARALIK 2021 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 GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	İndirgenme Oranı	
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
TT Bodrum (828-5 ve 819-5)	%20	%18
Muğla - Bodrum - Gököy - Çomca 1542 Parsel 41 Nolu	-	%18
Nef 05 Kağıthane	%20	%16,5
NEF 163	-	%16
Sütlüce	%20	%16,5
TMR - BASE Bodrum Cennet	-	%17,5
Bebeköy projesi	%18	-
Gököy 3 adet arsa	%21	-
Konya Meram arsa	%17	-

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller üzerinde 1.304.162.500 TL ve 37.950.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 1.142.465.000 TL ve 37.950.000 Avro).

14. STOKLAR

Kısa vadeli stoklar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli stoklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Nef Gököy (*)	483.589.594	-
Nef Balıkesir	401.710.335	-
Nef Yalıkavak	365.215.726	338.307.542
Nef Bahçelievler	316.725.674	388.069.502
Nef City 82	303.004.344	395.097.613
Nef 36 Basınekspress (*)	202.810.882	-
Nef Çekmeköy	115.028.360	128.371.923
Nef Nakkaştepe	94.894.293	-
Nef 22 Ataköy (*)	55.217.542	60.364.369
Nef Beykoz	37.934.603	37.909.812
Nef Eskişehir	22.380.310	-
Nef 19 Sancaktepe	15.526.045	29.320.242
Nef 14 Kağıthane	13.275.139	1.698.459
Nef 08 Points	12.120.840	12.120.840
Nef 98 Points	9.301.999	9.301.999
Nef İstanbul	8.602.442	6.758.495
Nef 04 Points	7.954.996	8.166.746
Nef 05 Kağıthane	4.849.447	6.311.133
Nef Sapanca	3.982.244	-
Nef 39 Seyrantepe	900.000	2.007.500
Nef 09 4Levent	-	1.965.235
Diğer (**)	39.035.665	41.205.439
	2.514.060.480	1.466.976.849

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

**31 ARALIK 2021 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)

Uzun vadeli stoklar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stoklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Nef Kandilli	240.928.945	105.184.156
Nef Ortayaka	6.762.895	6.354.920
Nef Basınekspress	-	219.720.675
Nef Gölköy (*)	-	150.653.669
Nef Nakkaştepe	-	114.894.293
Nef Ataköy	-	75.274.140
Nef Çekmeköy	-	3.238.854
Nef Kağıthane	-	2.403.578
Diğer	57.401	57.401
	247.749.241	677.781.686

(*) Grup'un planlarındaki değişiklik sebebiyle önceki dönemlerde uzun vadeli stoklarında takip etmekte olduğu ve 2022 yılı içerisinde teslimlere başlamayı planladığı projeler kısa vadeli stoklarda takip edilmeye başlanmıştır.

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

31 Aralık 2021 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 2020: 250.610.000 TL ve 37.950.000 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 2021	31 Aralık 2020
HT Gayrimenkul	1.843.189	1.886.840
Nef EBRD	-	-
	1.843.189	1.886.840

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
HT Gayrimenkul	(43.651)	(6.929)
Nef EBRD	-	-
BTE Kağıthane	-	-
	(43.651)	(6.929)

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

**31 ARALIK 2021 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 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 2021 tarihi itibarıyla birikmiş olan toplam 1.687.782 TL tutarındaki zararı kayda almamıştır. Timur Karlitepe'nin 31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Duran varlıklar	-	-
Dönen varlıklar	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	-	-
Net varlıklar	-	-
Şirket'in net varlıklarındaki payı	-	-
Finansal durum tablosundaki kayıtlı değer	-	-

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gelirler	-	-
Giderler (-)	-	-
Vergi geliri / (gideri)	-	-
Dönem net karı / (zararı)	-	-
Diğer kapsamlı gelirler	-	-
Toplam kapsamlı gelirler	-	-
Şirket'in dönem net karındaki / (zararındaki) payı	-	-
Şirket tarafından alınan nakit temettü	-	-

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

**31 ARALIK 2021 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)

HT Gayrimenkul

Şirket, 18 Şubat 2015 tarihinde gayrimenkul geliştirmek üzere Türkiye’ de kurulmuştur. HT Gayrimenkul’ün 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Duran varlıklar	18.091	7.563
Dönen varlıklar	3.752.467	3.769.329
Uzun vadeli yükümlülükler	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	84.179	3.212
Net varlıklar	3.686.378	3.773.680
Şirket’in net varlıklarındaki payı	1.843.189	1.886.840
Finansal durum tablosundaki kayıtlı değer	1.843.189	1.886.840

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gelirler	-	318
Giderler (-)	(87.291)	(14.176)
Vergi geliri / (gideri)	-	-
Dönem net karı / (zararı)	(87.291)	(13.858)
Diğer kapsamlı gelirler	-	-
Toplam kapsamlı gelirler	(87.291)	(13.858)

Şirket’in dönem net karındaki / (zararındaki) payı	(87.291)	(6.929)
--	----------	---------

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 2021 tarihi itibarıyla birikmiş olan toplam 214.131 TL tutarındaki zararı kayda almamıştır. Nef EBRD’nin 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

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

**31 ARALIK 2021 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 (Devamı)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Duran varlıklar	82.464	117.723
Dönen varlıklar	36.266	71.186
Kısa vadeli yükümlülükler	165.738	68.359
Uzun vadeli yükümlülükler	292.489	449.983
Net varlıklar	(339.498)	(329.433)

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gelirler	-	46.863
Giderler (-)	(125.367)	(254.787)
Vergi geliri / (gideri)	-	-
Dönem net karı / (zararı)	(125.367)	(207.924)

Diğer kapsamlı gelirler	-	-
Toplam kapsamlı gelirler	(125.367)	(207.924)

Şirket'in dönem net karındaki / (zararındaki) payı	(81.488)	(135.151)
--	----------	-----------

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Arsa alımları için verilen avanslar	391.317.606	305.374.768
Taahhütlere verilen avanslar	68.072.842	154.580.337
Gelecek aylara ait giderler	9.930.610	4.435.821
İş avansları	5.853.089	3.019.939
	475.174.147	467.410.865

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

**31 ARALIK 2021 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 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Arsa alımları için verilen avanslar	331.705.754	563.945.114
Diğer verilen avanslar	4.104.983	7.614.475
	335.810.737	571.559.589

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Konut satışlarında alınan avanslar (*)	1.877.557.269	1.627.400.198
Gelecek aylara ait gelirler	38.386.666	28.522.628
	1.915.943.935	1.655.922.826

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Konut satışlarında alınan avanslar (*)	1.158.594.566	734.920.295
Gelecek aylara ait gelirler	122.737.877	277.866.890
	1.281.332.443	1.012.787.185

(*) İlgili avanslar, Grup'un konut ve arsa satışlarına ilişkin almış olduğu avanslardan oluşmakta olup teslimler sonrası Hasılat olacaktır.

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

**31 ARALIK 2021 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 2021	65.517.077	4.759.315	13.364.057	23.711.981	257.258.451	364.610.881
Yabancı para çevrim etkisi	-	-	(162.325)	(5.576.190)	(81.459.235)	(87.197.750)
Alımlar	-	21.067	674.170	10.008	-	705.245
Transferler (*)	(7.500.000)	-	(413.043)	(13.033.347)	(175.799.216)	(196.745.606)
Çıkışlar	(9.966.628)	-	-	-	-	(9.966.628)
31 Aralık 2021	48.050.449	4.780.382	13.462.859	5.112.452	-	71.406.142
<u>Birikmiş amortismanlar</u>						
1 Ocak 2021	7.613.346	2.906.424	3.857.149	9.998.541	85.419	24.460.879
Yabancı para çevrim etkisi	-	-	(135.321)	(2.062.051)	-	(2.197.372)
Cari yıl amortismanı	536.347	393.490	531.307	109.592	-	1.570.736
Transferler	-	-	-	(5.526.572)	(85.419)	(5.611.991)
Çıkışlar	(409.559)	-	-	-	-	(409.559)
31 Aralık 2021	7.740.134	3.299.914	4.253.135	2.519.510	-	17.812.693
<u>Net Defter Değeri</u>						
1 Ocak 2021 net defter değeri	57.903.731	1.852.891	9.506.908	13.713.440	257.173.032	340.150.002
31 Aralık 2021 net defter değeri	40.310.315	1.480.468	9.209.724	2.592.942	-	53.593.449

Cari dönem amortisman gideri genel yönetim giderleri içerisine dahil edilmiştir.

Cari dönemde yapılmakta olan yatırımların üzerinde aktifleştirilmiş borçlanma maliyeti bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 4.128.743 TL).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta tutarı 16.000.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 8.650.000 TL).

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

**31 ARALIK 2021 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 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 2021	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
Carı 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

(*) Grup, önceki dönemlerde maddi duran varlıklar altında sınıflandırmış olan Bebeköy projesini kiralama faaliyetlerinin başlaması sebebiyle ilgili gayrimenkullerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiştir.

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

**31 ARALIK 2021 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	Araştırma ve Geliştirme Giderleri	Toplam
<u>Maliyet</u>				
1 Ocak 2021	1.475.695	256.592.360	-	258.068.055
Yabancı para çevrim etkisi	-	(85.514.858)	-	(85.514.858)
Transferler (*)	-	(171.077.502)	13.184.121	(157.893.381)
Alımlar/Çıkışlar	3.154.153	-	6.460.522	9.614.675
31 Aralık 2021	4.629.848	-	19.644.643	24.274.491
<u>İtfa Payları</u>				
1 Ocak 2021	1.383.783	48.777.988	-	50.161.771
Yabancı para çevrim etkisi	-	(12.911.188)	-	(12.911.188)
Transferler (*)	-	(35.866.800)	-	(35.866.800)
Dönem itfa payı	22.580	-	-	22.580
31 Aralık 2021	1.406.363	-	-	1.406.363

	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
<u>İtfa Payları</u>			
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

(*) Grup, önceki dönemlerde maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırmış olan Bebeköy projesini kiralama faaliyetlerinin başlaması sebebiyle ilgili maliyetlerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiştir.

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

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

31 Aralık tarihleri itibarıyla, kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	2.145.317	646.574
Diğer kısa vadeli karşılıklar	61.379	53.345
	2.206.696	699.919

Uzun vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	4.611.220	1.634.702
	4.611.220	1.634.702

Toplam karşılıklar	6.817.916	2.334.621
---------------------------	------------------	------------------

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dava karşılığı	61.379	53.345
Toplam	61.379	53.345

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

**31 ARALIK 2021 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat / rehin / ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2021			
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TR'lerin toplam tutarı	2.468.324.022	5.862.581	37.950.000
Teminat (*)	606.968.237	5.862.581	-
Rehin	-	-	-
İpotek (**)	1.861.355.785	-	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	2.468.324.022	5.862.581	37.950.000

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un vermiş olduğu toplam teminat senet tutarı 530.886.592 TL ve 5.862.581 ABD Doları, finansal borçlanma karşılığında bankalara vermiş olduğu teminat tutarından oluşmaktadır.

(**) Grup'un projeleri üzerinde finansal borçlanmadan dolayı toplam 1.304.162.500 TL ve 37.950.000 Avro tutarında ipotek vardır.

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

**31 ARALIK 2021 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 2020			
E. 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
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	2.227.483.463	5.862.581	37.950.000

(*) 31 Aralık 2020 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 2020 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 2021 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 2021 tarihi itibarıyla 10.848,59 TL (31 Aralık 2020: 7.639. 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 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	2021	2020
1 Ocak	1.634.702	1.061.649
Hizmet maliyeti	1.393.456	1.426.277
Faiz maliyeti	931.378	208.424
Aktüeryal kazanç/kayıp	2.153.732	(711.682)
Ödenen kıdem tazminatları	(1.502.048)	(349.966)
31 Aralık	4.611.220	1.634.702

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 2021	31 Aralık 2020
Kullanılmamış izin karşılığı	2.145.317	646.574
Toplam	2.145.317	646.574

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 Ocak	646.574	605.368
Carı yıl değişimi	1.498.743	41.206
31 Aralık	2.145.317	646.574

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

**31 ARALIK 2021 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Devreden katma değer vergisi ("KDV")	24.303.158	72.180.835
Diğer	6.567.930	7.155.795
	30.871.088	79.336.630

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Devreden katma değer vergisi ("KDV")	133.927.391	138.447.846
Resim ve tablolar	24.386.861	24.386.861
Diğer	7.115.699	3.451.623
	165.429.951	166.286.330

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer kısa ve uzun vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gider tahakkukları (*)	220.681.006	1.510.599
	220.681.006	1.510.599
Uzun vadeli	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gider tahakkukları (*)	90.510.580	-
	90.510.580	-

(*) Grup'un Ağustos ve Eylül 2021'de satın aldığı Gölköy ve Konya arsaları için ödeyecek olduğu kalan tutarlardan oluşmaktadır. Ödemelerin son ödeme vadesi Ağustos 2023'tür.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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

Sermaye

Şirket'in onaylanmış ve çıkarılmış sermayesi her biri 100 TL kayıtlı nominal bedeldeki: 4.590.175 (31 Aralık 2020: 4.590.175) hisseden oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Ortaklar</u>	<u>%</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>%</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
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

Grup'un 27 Temmuz 2018 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda, 52.390.000,00 TL sermayesinin 406.610.174,63 TL daha artırılarak, 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 artırımı işlemlerinin tamamlanması üzerine Şirket Esas Sözleşmesinin sermayeye ilişkin maddesi 3 Ağustos 2018 tarihinde tescil edilmiştir.

Kardan Ayırılan 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 ulaşıncaya 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 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 1.270.323 TL'dir (31 Aralık 2020: 720.323 TL).

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları:

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 1.688.358 TL (31 Aralık 2020: 465.374 TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç veya kayıplardan oluşmaktadır.

Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları

"Bazı Varlıkların Ekonomiye Kazandırılması Hakkında Genel Tebliğ Seri No: 1" Varlık Barışı kapsamında, Erden Timur'a ait nakit tutarlar ve gene Erden Timur'a ait olan Eskişehir ve Balıkesir bölgesinde bulunan arsalar rayiç bedelleri üzerinden Grup'un varlıklarına dahil edilmiştir. Şirket'in varlıklarına dahil edilen tutarlar başlıca 111.309.870 TL nakit, 433.812.518 TL tutarında arsa ve 80.000.000 TL değerindeki şirket sahibinin alacaklarının özkaynaklara transferinden oluşmaktadır.

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

**31 ARALIK 2021 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 2021 itibarıyla finansal durum tablosunda "Kontrol gücü olmayan paylar" kalemi içinde sınıflandırılan tutar 558.587.348 TL'dir (31 Aralık 2020: (17.204.410) TL).

24. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Konut ve ofis satış gelirleri (*)	1.404.796.278	1.009.695.093
Arsa ve arazi satış gelirleri (**)	34.421.667	-
Kira gelirleri	9.652.189	6.676.308
Diğer hasılat gelirleri	5.283.907	6.451.350
Satış iadeleri (-)	(7.657.617)	-
Hasılat	1.446.496.424	1.022.822.751
Satışların maliyeti (-)	(1.084.449.155)	(885.469.788)
Brüt kar	362.047.269	137.352.963

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, konut ve ofis satış gelirleri Yalıkavak, Çekmeköy, Bahçelievler, Sancaktepe ve Basın ekspres projelerinde teslimi gerçekleşen konutlardan oluşmaktadır. 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.

(**) Arsa ve arazi satışı gelirleri yeni oluşan Nef Arsa markasının satış gelirlerinden oluşmaktadır. Bu kapsamda Nef City 82, Nef Eskişehir ve Nef Balıkesir arsa satış gelirleri bulunmaktadır.

25. GENEL YÖNETİM, SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Satış ve pazarlama giderleri	(90.876.781)	(51.492.907)
Genel yönetim giderleri	(66.156.068)	(31.284.860)
	(157.032.849)	(82.777.767)

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

**31 ARALIK 2021 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 2021	31 Aralık 2020
Vergi, resim ve harç giderleri	(24.106.786)	(5.217.448)
Personel giderleri	(17.306.834)	(5.317.425)
Danışmanlık giderleri	(12.883.108)	(1.878.100)
Kira giderleri	(2.150.532)	(1.875.446)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(1.593.316)	(14.174.561)
Seyahat ve konaklama giderleri	(520.909)	(266.657)
Bakım onarım giderleri	(498.233)	(163.457)
Yakıt, enerji ve su giderleri	(438.582)	(456.213)
Temsil ve ağırlama giderleri	(384.562)	(136.567)
Haberleşme ve kırtasiye giderleri	(371.568)	(322.924)
Sigorta giderleri	(216.539)	(220.842)
Posta, kargo, kurye ve nakliye giderleri	(133.014)	(83.316)
Diğer	(5.552.085)	(1.171.904)
	(66.156.068)	(31.284.860)

Satış ve pazarlama giderleri

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Aracılık hizmeti ve komisyon giderleri	(40.829.665)	(17.268.345)
Reklam ve tanıtım giderleri	(35.767.799)	(16.554.323)
Personel giderleri	(4.497.094)	(3.107.995)
Kira giderleri	(3.561.366)	(2.077.294)
Haberleşme ve kırtasiye giderleri	(1.195.354)	(484.508)
Danışmanlık giderleri	(934.717)	(375.692)
Bakım onarım giderleri	(869.345)	(857.616)
Temsil ve ağırlama giderleri	(736.283)	(8.383.977)
Vergi, resim ve harç giderleri	(415.984)	(117.237)
Diğer	(2.069.174)	(2.265.920)
	(90.876.781)	(51.492.907)

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

**31 ARALIK 2021 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 2021	31 Aralık 2020
Satılan konut ve ofis maliyeti	(1.072.947.513)	(885.469.788)
Aracılık hizmeti ve komisyon giderleri	(40.829.665)	(17.268.345)
Reklam ve tanıtım giderleri	(35.767.799)	(16.554.323)
Vergi, resim ve harç giderleri	(24.522.770)	(5.334.685)
Personel giderleri	(21.803.928)	(8.425.420)
Danışmanlık giderleri	(13.817.825)	(2.253.792)
Satılan arsa maliyeti	(11.501.642)	-
Kira giderleri	(5.711.898)	(3.952.740)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(1.593.316)	(14.174.561)
Haberleşme ve kırtasiye giderleri	(1.566.922)	(807.432)
Bakım onarım giderleri	(1.367.578)	(1.021.073)
Temsil ve ağırlama giderleri	(1.120.845)	(8.520.544)
Seyahat ve konaklama giderleri	(520.909)	(266.657)
Yakıt, enerji ve su giderleri	(438.582)	(456.213)
Sigorta giderleri	(216.539)	(220.842)
Posta, kargo, kurye ve nakliye giderleri	(133.014)	(83.316)
Diğer	(7.621.259)	(3.437.824)
	(1.241.482.004)	(968.247.555)

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	480.000	347.000
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri	-	23.000
	480.000	370.000

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

**31 ARALIK 2021 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

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 13)	3.403.339.691	219.120.451
Sözleşme revizesi sonrası oluşan gelirler	37.392.895	-
SGK İndirimleri ve gelirleri	2.802.071	513.945
Diğer	6.216.441	19.536.314
	3.449.751.098	239.170.710

Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kur farkı gideri, net	(115.581.956)	(83.628.167)
Teslim sonrası giderleri	(19.685.325)	(10.803.590)
Şüpheli ticari alacak ve diğer karşılığı gideri (Not 10)	(6.777.619)	(1.688.966)
Kullanılmayacak KDV	-	(2.572.002)
Diğer	(15.140.675)	(8.474.227)
	(157.185.575)	(107.166.952)

28. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sabit kıymet satış karları	16.557.690	-
Mevduat faiz gelirleri	-	3.164.584
	16.557.690	3.164.584

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

**31 ARALIK 2021 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

Finansman gelirleri

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Faiz gelirleri	13.620.723	13.071.528
Diğer	2.844.652	1.716.954
	16.465.375	14.788.482

Finansman giderleri

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Faiz giderleri	(180.207.150)	(243.523.787)
Kur farkı gideri, net	(18.875.372)	(314.407.552)
Kredi komisyon ve diğer masraf giderleri	(6.758.982)	(10.888.517)
Diğer	-	(2.006.982)
	(205.841.504)	(570.826.838)

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye’de faaliyet gösteren şirketler için uygulanan kurumlar vergisi oranı yüzde 25’tir (31 Aralık 2020: 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 taşınamazlar.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye’de uygulanan Kurumlar Vergisi oranı yüzde 25’tir. 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.

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

**31 ARALIK 2021 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)**

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.

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 2021 ve 2020 yıllarına ait cari vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kurumlar vergisi	(1.220.248)	-
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	344.274	-
	(875.974)	-

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

**31 ARALIK 2021 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 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi gelir/giderinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kurumlar vergisi gideri	(288.673)	(931.575)
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	(711.488.158)	74.634.875
Kar / zararda muhasebeleştirilen vergi (gideri) / geliri	(711.776.831)	73.703.300
Kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi	538.433	(177.921)
	(711.238.398)	73.525.379

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 2021	Cari Dönem ertelenmiş vergi giderleri	Yabancı para çevrim etkisi	Kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen kısım	31 Aralık 2021
Stoklar	233.321.596	9.152.153	-	-	243.473.749
Cari yıl zararları	106.362.265	(85.487.914)	-	-	20.874.351
Verilen Avanslar	5.193.857	29.890.791	-	-	35.084.648
Finansal borçlar	93.438.810	(67.655.428)	-	-	25.783.382
Ticari alacaklar	2.951.483	(1.525.502)	-	-	1.425.981
Kullanılmamış izin karşılığı	142.246	286.817	-	-	429.063
Kıdem tazminatı karşılığı	359.634	24.177	-	538.433	922.244
Diğer geçici farklar	892.775	(1.480.629)	-	-	(587.854)
Ticari borçlar	10.879	-	-	-	10.879
Finansal yatırımlar	401.171	-	-	-	401.171
Maddi duran varlıklar ve maddi olmayan duran varlıklar	(60.847.536)	85.975.315	-	-	25.127.779
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(361.509.099)	(680.667.938)	-	-	(1.042.177.037)
Vergi varlıkları / (yükümlülükleri)	20.718.081	(711.488.158)		538.433	(690.231.644)

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

**31 ARALIK 2021 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)**

Etkin vergi oranının mutabakatı

31 Aralık 2021 ve 2020 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:	2021	2020
Dönem karı / (zararı)	2.612.941.022	(292.598.447)
Toplam vergi gideri / (geliri)	711.776.831	(73.703.300)
Vergi öncesi kar / (zarar)	3.324.717.853	(366.301.747)
Şirket'in yasal vergi oranına göre vergi öncesi zarardan hesaplanan vergi	(831.179.463)	80.586.384
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	(50.865.998)	(5.043.193)
Vergi istisnasına tabi gelirlerin vergi etkisi	24.807.821	2.288.632
Vergi Oranı değişiminin etkisi	194.799.442	-
Mahsup edilen geçmiş yıl zararları	(47.504.599)	-
Geçmiş yıl zararlarındaki değişim	-	(2.690.283)
Diğer düzeltmelerin etkisi	(1.834.034)	(1.438.240)
Dönem vergi (gideri) / geliri	(711.776.831)	73.703.300

31. PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

Hisse başına kazanç, dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesi ile hesaplanır. 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2018 tarihleri itibarıyla pay başına kazancın hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı (tam değeri)	4.590.002	4.590.002
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	1.662.492.095	(285.698.084)
Faaliyetlerden elde edilen pay başına karı/(zararı) (TL)	362,20	(62,24)

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 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

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 2021 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 2021	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)	4.333.111	1.517.307.799	98.323.131	191.840.821	179.142.083	240	525
- Azamı riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.333.111	1.107.514.037	98.323.131	191.840.821	179.142.083	240	525
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (***)		409.793.762	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		12.418.398	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)		(12.418.398)	-	-	-	-	-
- 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 2021 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

	2021	2020
Dönem başı itibarıyla bakiye	5.640.779	3.951.813
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	6.777.619	1.688.966
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-
Dönem sonu itibarıyla bakiye	12.418.398	5.640.779

31 Aralık 2021 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 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

2021 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	1.946.352.171	(2.263.913.689)	(165.716.338)	(203.192.204)	(1.895.005.147)	-
İlişkili taraflara ticari borçlar	3.775.569	(3.775.569)	(3.775.569)	-	-	-
İlişkili olmayan taraflara						
ticari borçlar	746.368.135	(746.368.135)	(723.519.717)	-	(22.848.418)	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	215.548.390	(215.548.390)	(215.548.390)	-	-	-
İlişkili olmayan taraflara						
diğer borçlar	212.984.116	(212.984.116)	(142.066.054)	-	(70.918.062)	-
Toplam	3.125.028.381	(3.442.589.899)	(1.250.626.068)	(203.192.204)	(1.988.771.627)	-

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

**31 ARALIK 2021 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)

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)

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, getiriye 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 Avro ve 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 2021 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 2021					31 Aralık 2020				
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	TL	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	TL	Diğer
1. Ticari alacaklar	79.817.942	6.062.240	78.000	-	-	50.547.323	6.716.740	138.000	-	-
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	104.746.984	4.931.165	2.775.130	-	429	95.576.615	11.800.602	990.712	-	3.023
Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönen Varlıklar (1+2+3)	184.564.926	10.993.405	2.853.130	-	429	146.123.939	18.517.343	1.128.712	-	3.023
Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	5.836.895	301.077	402.629	-	-
Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	5.836.895	301.077	402.629	-	-
Toplam Varlıklar (4+8)	184.564.926	10.993.405	2.853.130	-	429	151.960.834	18.818.420	1.531.341	-	3.023
Ticari Borçlar	(77.187.110)	(123.404)	(5.148.079)	-	-	(55.386.660)	(6.126.610)	(1.156.128)	-	-
Finansal Yükümlülükler	(133.402.775)	-	(9.085.959)	-	-	(97.116.548)	-	(10.781.264)	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(39.748.234)	(2.022.762)	(919.328)	-	-	(19.205.191)	(930.590)	(1.372.910)	-	(720)
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(250.338.119)	(2.146.166)	(15.153.365)	-	-	(171.708.399)	(7.057.200)	(13.310.302)	-	(720)
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler	(201.495.941)	-	(13.723.731)	-	-	(203.469.407)	-	(22.587.885)	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	(34.867.375)	(4.750.000)	-	-	-
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(201.495.941)	-	(13.723.731)	-	-	(238.336.782)	(4.750.000)	(22.587.885)	-	-
Toplam Yükümlülükler (13+17)	(451.834.060)	(2.146.166)	(28.877.096)	-	-	(410.045.181)	(11.807.200)	(35.898.186)	-	(720)
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)	(267.269.134)	8.847.239	(26.023.966)	-	429	(258.084.347)	7.011.220	(34.366.846)	-	2.303
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23)										
(=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(267.269.134)	8.847.239	(26.023.966)	-	429	(258.084.347)	7.011.220	(34.366.846)	-	2.303
Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

**31 ARALIK 2021 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 2021	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	22.963.010	(22.963.010)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki (1+2)	22.963.010	(22.963.010)	-	-
Avro kurunun %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(76.418.336)	76.418.336	-	-
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro Net Etki (4+5)	(76.418.336)	76.418.336	-	-
Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	1.499	(1.499)	-	-
Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	1.499	(1.499)	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(53.453.827)	53.453.827		

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	-	-

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

**31 ARALIK 2021 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 fazılı finansal araçlar bulunmamasından dolayı faiz riski bulunmamaktadır.

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.

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

	2021	2020
Finansal borçlar toplamı	1.946.352.171	1.839.848.195
Eksi: Nakit değerler ve bankalar	180.000.327	31.483.153
Net finansal borç	1.766.351.844	1.808.365.042
Özkaynaklar toplamı	3.297.691.554	231.894.609
Borç/özkaynaklar oranı	%53,56	%779,82

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

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 çevrilmiştir. Finansal aktiflerin ve pasiflerin kısa vadeli olmalarından dolayı gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

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

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

34. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRASİ OLAYLAR

Grup’un daha önce stoklarında sınıflandırdığı Nakkaştepe projesindeki bağımsız bölümlerin kullanım amacındaki değişiklik nedeniyle üçüncü taraflara kiralama yönündeki çalışmaları başlamıştır. Bu kapsamda TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 18 Şubat 2022 tarihli rapora göre ilgili bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 527.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

.....