

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

**31 ARALIK 2022 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 2022 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 2022 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</b></p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 12.184.649.961 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>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.</p> <p>Bu konuya özellikle yoğunlaşmamızın sebebi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolar içerisindeki tutarsal önemi,</li> <li>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde yukarıda özetlenmiş olan önemli varsayım ve muhakemeleri içermesi.</li> </ul> | <p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grup Yönetimi'nin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarım ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir.</li> <li>Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir.</li> <li>Uzman kuruluşun takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir.</li> <li>Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.</li> <li>Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlamış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir.</li> <li>Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları test edilmiştir.</li> <li>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.</li> <li>Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li> </ul> |

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

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

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

#### **5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

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

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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



**B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Timur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

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

Salim Alyanak, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Nisan 2023

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

---

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                                    | <b>SAYFA</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI .....</b>                       | <b>1-2</b>   |
| <b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI .....</b>                       | <b>3</b>     |
| <b>KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....</b>                 | <b>4</b>     |
| <b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI .....</b>                  | <b>5</b>     |
| <b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>                            | <b>6</b>     |
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....</b> | <b>7-76</b>  |

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

**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

| <b>VARLIKLAR</b>                                           | <b>Dipnot<br/>Referansları</b> | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                     |                                |                       |                       |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                  | 5                              | 332.973.294           | 171.357.818           |
| Gayrimenkul Projeleri Kapsamında Açılan<br>Nakit Hesapları | 6                              | 76.042                | 8.641.744             |
| Finansal Yatırımlar                                        | 7                              | 3.396.840             | 240                   |
| Ticari Alacaklar                                           |                                | 2.242.122.849         | 1.316.622.395         |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar                    | 9                              | 3.567.785             | 4.333.111             |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar            | 10                             | 2.238.555.064         | 1.312.289.284         |
| Diğer Alacaklar                                            |                                | 330.487.489           | 290.163.952           |
| - İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                     | 9                              | 135.012.178           | 98.323.131            |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar             | 12                             | 195.475.311           | 191.840.821           |
| Stoklar                                                    | 14                             | 5.463.928.417         | 2.514.060.480         |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                     | 16                             | 942.757.204           | 475.174.147           |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                     |                                | -                     | 9.146                 |
| Diğer Dönen Varlıklar                                      | 22                             | 174.917.571           | 30.871.088            |
| <b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>                              |                                | <b>9.490.659.706</b>  | <b>4.806.901.010</b>  |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                     |                                |                       |                       |
| Finansal Yatırımlar                                        | 7                              | 525                   | 525                   |
| Ticari Alacaklar                                           |                                | 238.490.420           | 205.018.515           |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar            | 10                             | 238.490.420           | 205.018.515           |
| Stoklar                                                    | 14                             | 571.491.856           | 247.749.241           |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar                  | 15                             | 1.697.709             | 1.843.189             |
| Maddi Duran Varlıklar                                      | 17                             | 62.261.665            | 53.593.449            |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                              | 18                             | 22.673.777            | 22.868.127            |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                     | 16                             | 529.184.822           | 335.810.737           |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                                   | 30                             | 55.418.027            | 16.676.550            |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                              | 13                             | 12.184.649.961        | 4.988.435.800         |
| Diğer Duran Varlıklar                                      | 22                             | 146.516.832           | 165.429.951           |
| <b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>                              |                                | <b>13.812.385.594</b> | <b>6.037.426.084</b>  |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                    |                                | <b>23.303.045.300</b> | <b>10.844.327.094</b> |

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



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

## 31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

| KAYNAKLAR                                                                                    | Dipnot<br>Referansları | 31 Aralık 2022        | 31 Aralık 2021        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                             |                        |                       |                       |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                     | 8                      | 188.520.022           | 75.300.252            |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                                             | 8                      | 344.578.489           | 277.981.590           |
| Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                 |                        | 2.513                 | 164.306               |
| Ticari Borçlar                                                                               |                        | 732.987.977           | 727.295.286           |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                          | 9                      | 13.989.706            | 3.775.569             |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                                  | 10                     | 718.998.271           | 723.519.717           |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                             | 11                     | 8.239.462             | 1.454.531             |
| Diğer Borçlar                                                                                |                        | 387.818.067           | 314.626.042           |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                                                           | 9                      | 62.469.447            | 25.099.339            |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                   | 12                     | 325.348.620           | 289.526.703           |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                          | 16                     | 3.802.579.654         | 1.915.943.935         |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                                                 | 30                     | 21.753                | 875.974               |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                      |                        | 2.810.851             | 2.206.696             |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar                             | 19                     | 2.749.472             | 2.145.317             |
| - Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                                              | 19                     | 61.379                | 61.379                |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                              | 22                     | 247.006.938           | 220.681.006           |
| <b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                      |                        | <b>5.714.565.726</b>  | <b>3.536.529.618</b>  |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                             |                        |                       |                       |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                     | 8                      | 1.094.979.129         | 1.593.070.329         |
| Ticari Borçlar                                                                               |                        | 22.832.098            | 22.848.418            |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                                  | 10                     | 22.832.098            | 22.848.418            |
| Diğer Borçlar                                                                                |                        | 352.363.939           | 300.765.145           |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                                                           | 9                      | 285.890.254           | 190.449.051           |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                   | 9                      | 66.473.685            | 110.316.094           |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                          | 16                     | 1.827.690.522         | 1.270.135.522         |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                      |                        | 6.913.118             | 4.611.220             |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                             | 21                     | 6.913.118             | 4.611.220             |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                                 | 30                     | 2.120.983.813         | 728.164.708           |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler                                                              | 22                     | 22.135.145            | 90.510.580            |
| <b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                      |                        | <b>5.447.897.764</b>  | <b>4.010.105.922</b>  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                           |                        |                       |                       |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                                                         |                        | <b>9.961.794.303</b>  | <b>2.297.617.867</b>  |
| Ödenmiş Sermaye                                                                              | 23                     | 1.059.500.175         | 459.000.175           |
| Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları                                                     | 23                     | 3.665.469.180         | 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 |                        | (1.934.458)           | (1.688.358)           |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları                                         |                        | (1.934.458)           | (1.688.358)           |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                          | 23                     | 720.323               | 720.323               |
| Geçmiş Yıllar Karları                                                                        |                        | 1.703.198.597         | (334.639.450)         |
| Net Dönem Karı                                                                               |                        | 3.580.610.732         | 1.662.492.095         |
| <b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>                                                           |                        | <b>2.178.787.507</b>  | <b>1.000.073.687</b>  |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                    |                        | <b>12.140.581.810</b> | <b>3.297.691.554</b>  |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                      |                        | <b>23.303.045.300</b> | <b>10.844.327.094</b> |

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI**

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

|                                                                                      | Dipnot<br>Referansları | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                          |                        |                            |                            |
| Hasılat                                                                              | 24                     | 2.083.924.725              | 1.446.496.424              |
| Satışların Maliyeti (-)                                                              | 24                     | (1.955.400.830)            | (1.084.449.155)            |
| <b>BRÜT KAR</b>                                                                      |                        | <b>128.523.895</b>         | <b>362.047.269</b>         |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                          | 25                     | (299.093.478)              | (66.156.068)               |
| Pazarlama Giderleri (-)                                                              | 25                     | (355.673.994)              | (90.876.781)               |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                   | 27                     | 7.462.996.585              | 3.449.751.098              |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                               | 27                     | (124.222.810)              | (157.185.575)              |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                                                            |                        | <b>6.812.530.198</b>       | <b>3.497.579.943</b>       |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                                    | 28                     | -                          | 16.557.690                 |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen<br>Yatırımların Karlarından / (ŞZararlarından) Paylar | 15                     | (145.480)                  | (43.651)                   |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ<br/>FAALİYET KARI</b>                                     |                        | <b>6.812.384.718</b>       | <b>3.514.093.982</b>       |
| Finansman Gelirleri                                                                  | 29                     | 36.242.111                 | 16.465.375                 |
| Finansman Giderleri (-)                                                              | 29                     | (278.762.950)              | (205.841.504)              |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ<br/>KARI</b>                                  |                        | <b>6.569.863.879</b>       | <b>3.324.717.853</b>       |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri</b>                                           |                        | <b>(1.368.639.952)</b>     | <b>(711.776.831)</b>       |
| Dönem Vergi Gideri                                                                   |                        | -                          | (288.673)                  |
| Ertelenmiş Vergi Gideri                                                              | 30                     | (1.368.639.952)            | (711.488.158)              |
| <b>DÖNEM KARI</b>                                                                    |                        | <b>5.201.223.927</b>       | <b>2.612.941.022</b>       |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp                                           | 31                     | 337,95                     | 362,2                      |
| <b>Dönem Zararının Dağılımı</b>                                                      |                        |                            |                            |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                          |                        | 1.620.613.195              | 950.448.927                |
| Ana Ortaklık Payları                                                                 |                        | 3.580.610.732              | 1.662.492.095              |
| <b>Net Dönem Karı</b>                                                                |                        | <b>5.201.223.927</b>       | <b>2.612.941.022</b>       |

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

|                                                                                            | Dipnot<br>Referansları | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR:</b>                                                               |                        |                            |                            |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                                    |                        | <b>(246.100)</b>           | <b>(2.153.732)</b>         |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları                                         |                        | (307.625)                  | (2.692.165)                |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak<br>Diğer Kapsamlı Gelirlere İlişkin Vergiler |                        |                            |                            |
| - Ertelenmiş Vergi Geliri                                                                  |                        | 61.525                     | 538.433                    |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>                                       |                        | <b>-</b>                   | <b>(157.604.048)</b>       |
| Yabancı Para Çevrim Farkları                                                               |                        | -                          | (157.604.048)              |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GİDER</b>                                                                |                        | <b>(246.100)</b>           | <b>(159.757.780)</b>       |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR GİDER</b>                                                         |                        | <b>5.200.977.827</b>       | <b>2.453.183.242</b>       |
| <b>Toplam Kapsamlı Giderin Dağılımı</b>                                                    |                        |                            |                            |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                                |                        | 1.620.613.195              | 950.448.927                |
| Ana Ortaklık Payları                                                                       |                        | 3.580.364.632              | 1.502.734.315              |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>                                                               |                        | <b>5.200.977.827</b>       | <b>2.453.183.242</b>       |

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

### 31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

|                                                   | Ödenmiş<br>Sermaye (*) | Kar veya<br>Zararda Yeniden<br>Sınıflandırılmayacak<br>Birikmiş Diğer<br>Kapsamlı<br>Gelirler veya<br>Giderler<br>Tanımlanmış<br>Fayda<br>Planları<br>Yeniden<br>Ölçüm<br>Kayıpları | Kar veya<br>Zararda Yeniden<br>Sınıflandırılacak<br>Birikmiş Diğer<br>Kapsamlı<br>Gelirler veya<br>Giderler | Yabancı<br>Para<br>Çevrime<br>Farkları | Kardan<br>Ayrılan<br>Yedekler | Pay<br>Sahiplerinin<br>İlave<br>Sermaye<br>Katkıları (**) | Ortak<br>Kontrol Tabi<br>İşletme<br>Birleşmelerinin<br>Etkisi | Birikmiş Kar<br>Geçmiş<br>Yıllar<br>(Zararı) /<br>Karı (***) | Net Dönem<br>Karı    | Ana Ortaklığa<br>Ait<br>Özkaynaklar | Kontrol Gücü<br>Olmayan<br>Paylar | Toplam<br>Özkaynaklar |
|---------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>1 Ocak 2021</b>                                | <b>459.000.175</b>     | <b>465.374</b>                                                                                                                                                                      | <b>157.604.048</b>                                                                                          | <b>720.323</b>                         | <b>-</b>                      | <b>(45.770.246)</b>                                       | <b>(37.222.571)</b>                                           | <b>(285.698.084)</b>                                         | <b>(285.698.084)</b> | <b>249.099.019</b>                  | <b>(17.204.410)</b>               | <b>231.894.609</b>    |
| 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<br>paylarla yapılan işlemler | -                      | -                                                                                                                                                                                   | -                                                                                                           | -                                      | -                             | -                                                         | -                                                             | (11.718.795)                                                 | -                    | (11.718.795)                        | (789.890)                         | (12.508.685)          |
| Diğer kapsamlı gelir                              | -                      | (2.153.732)                                                                                                                                                                         | (157.604.048)                                                                                               | -                                      | -                             | -                                                         | -                                                             | -                                                            | -                    | (159.757.780)                       | -                                 | (159.757.780)         |
| Dönem net karı                                    | -                      | -                                                                                                                                                                                   | -                                                                                                           | -                                      | -                             | -                                                         | -                                                             | -                                                            | 1.662.492.095        | 1.662.492.095                       | 950.448.927                       | 2.612.941.022         |
| <b>31 Aralık 2021</b>                             | <b>459.000.175</b>     | <b>(1.688.358)</b>                                                                                                                                                                  | <b>-</b>                                                                                                    | <b>720.323</b>                         | <b>557.503.328</b>            | <b>(45.770.246)</b>                                       | <b>(334.639.450)</b>                                          | <b>1.662.492.095</b>                                         | <b>1.662.492.095</b> | <b>2.297.617.867</b>                | <b>1.000.073.687</b>              | <b>3.297.691.554</b>  |
| <b>1 Ocak 2022</b>                                | <b>459.000.175</b>     | <b>(1.688.358)</b>                                                                                                                                                                  | <b>-</b>                                                                                                    | <b>720.323</b>                         | <b>557.503.328</b>            | <b>(45.770.246)</b>                                       | <b>(334.639.450)</b>                                          | <b>1.662.492.095</b>                                         | <b>1.662.492.095</b> | <b>2.297.617.867</b>                | <b>1.000.073.687</b>              | <b>3.297.691.554</b>  |
| Transferler                                       | -                      | -                                                                                                                                                                                   | -                                                                                                           | -                                      | -                             | -                                                         | -                                                             | 1.662.492.095                                                | (1.662.492.095)      | -                                   | -                                 | -                     |
| Pay Sahiplerinin Diğer<br>Katkıları               | 600.500.000            | -                                                                                                                                                                                   | -                                                                                                           | -                                      | -                             | 3.107.965.852                                             | -                                                             | -                                                            | -                    | 3.708.465.852                       | (66.553.423)                      | 3.641.912.429         |
| Kontrol gücü olmayan<br>paylarla yapılan işlemler | -                      | -                                                                                                                                                                                   | -                                                                                                           | -                                      | -                             | -                                                         | -                                                             | 375.345.952                                                  | -                    | 375.345.952                         | (375.345.952)                     | -                     |
| Diğer kapsamlı gelir                              | -                      | (246.100)                                                                                                                                                                           | -                                                                                                           | -                                      | -                             | -                                                         | -                                                             | -                                                            | -                    | (246.100)                           | -                                 | (246.100)             |
| Dönem net karı                                    | -                      | -                                                                                                                                                                                   | -                                                                                                           | -                                      | -                             | -                                                         | -                                                             | -                                                            | 3.580.610.732        | 3.580.610.732                       | 1.620.613.195                     | 5.201.223.927         |
| <b>31 Aralık 2022</b>                             | <b>1.059.500.175</b>   | <b>(1.934.458)</b>                                                                                                                                                                  | <b>-</b>                                                                                                    | <b>720.323</b>                         | <b>3.665.469.180</b>          | <b>(45.770.246)</b>                                       | <b>1.703.198.597</b>                                          | <b>3.580.610.732</b>                                         | <b>3.580.610.732</b> | <b>9.961.794.303</b>                | <b>2.178.787.507</b>              | <b>12.140.581.810</b> |

(\*) Grup'un sermayesi, 3 Kasım 2022 tarihli Genel Kurul Kararı ile 600.500.000 TL arttırılarak 1.059.500.175 TL olmuştur. Sermaye artırımını işlemlerinin tamamlanması üzerine Şirket Esas Sözleşmesinin sermayeye ilişkin maddesi 15 Kasım 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

(\*\*) Not 23.

(\*\*\*) Not 2.2.c.

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

## 31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

|                                                                                | Dipnot<br>Referansları | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                              |                        | <b>458.119.270</b>         | <b>525.546.609</b>         |
| <b>Dönem karı</b>                                                              |                        | <b>5.201.223.927</b>       | <b>2.612.941.022</b>       |
| <b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>               |                        | <b>(5.745.344.072)</b>     | <b>(2.501.477.481)</b>     |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                               | 17,18                  | 2.194.251                  | 1.593.316                  |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                             |                        | 2.948.853                  | 5.977.309                  |
| Gerçeğe uygun değer (kazançları) ile ilgili düzeltmeler                        | 13                     | (7.424.205.830)            | (3.403.339.691)            |
| Diğer Karşılıklar (İptaller) ile ilgili düzeltmeler                            |                        | -                          | 8.034                      |
| Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler                                  |                        | (246.100)                  | 6.648.484                  |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                             | 28,29                  | 151.923.251                | 166.586.427                |
| Kur farkları ile ilgili düzeltmeler                                            |                        | 37.596.214                 | 183.389.896                |
| Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer düzeltmesi                           |                        | 145.480                    | 43.651                     |
| Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler                                   | 30                     | 1.368.639.952              | 711.776.831                |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı ile ilgili düzeltmeler                 |                        | 115.659.857                | -                          |
| Maddi duran varlık satış karı ile ilgili düzeltmeler                           |                        | -                          | (16.557.690)               |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler             |                        | -                          | (157.604.048)              |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                             |                        | <b>1.002.239.415</b>       | <b>414.083.068</b>         |
| Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                       |                        | (958.972.359)              | (812.441.615)              |
| Stoklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler                              |                        | 278.835.521                | 21.273.492                 |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                 |                        | (660.957.142)              | 227.985.570                |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artış ile ilgili düzeltmeler   |                        | (223.435.476)              | 19.167.199                 |
| Ticari borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                         |                        | 5.676.371                  | 120.335.113                |
| Ertelenmiş gelirdeki artış                                                     |                        | 2.422.934.205              | 517.369.446                |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler   |                        | 138.201.095                | 321.895.911                |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler |                        | (42.800)                   | (1.502.048)                |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                              |                        | <b>98.267.095</b>          | <b>(415.586.126)</b>       |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 17,18                  | (10.668.117)               | (10.319.920)               |
| Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri                      |                        | -                          | 10.376.187                 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri              | 13                     | 121.006.143                | 27.757.784                 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları               | 13                     | (8.674.331)                | (443.400.177)              |
| Finansal yatırımlardan kaynaklanan nakit girişleri/(çıkışları)                 |                        | (3.396.600)                | -                          |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                            |                        | <b>(394.770.889)</b>       | <b>40.604.646</b>          |
| Alınan faiz                                                                    |                        | 32.706.164                 | 13.620.723                 |
| Ödenen faiz                                                                    |                        | (184.629.415)              | (116.525.415)              |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                       | 8                      | 831.624.974                | 560.223.764                |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                       | 8                      | (1.187.495.719)            | (527.448.797)              |
| Diğer                                                                          |                        | 113.023.107                | 110.734.371                |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ)</b>                       |                        | <b>161.615.476</b>         | <b>150.565.129</b>         |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                    | <b>5</b>               | <b>171.357.818</b>         | <b>20.792.689</b>          |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                    | <b>5</b>               | <b>332.973.294</b>         | <b>171.357.818</b>         |

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 2022 tarihi itibarıyla Şirket ve bağlı ortaklıklarının toplam çalışan sayısı 294 kişidir (31 Aralık 2021: 410).

Şirket’in 31 Aralık 2022 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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir:

| Bağlı ortaklık ismi                                          | Ana faaliyeti                    | Faaliyet yeri | 31 Aralık 2022        |                             | 31 Aralık 2021        |                             |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
|                                                              |                                  |               | 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                      | 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                      |
| 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       | 100,00                | 100,00                      | 96,00                 | 100,00                      |

(\*) Nef Gayrimenkul’ün %75’lik hissesi 23 Mayıs 2022’de Timur Gayrimenkul’e devredilmiş olup, Timur Gayrimenkul 23 Mayıs 2022 itibarıyla Nef Gayrimenkul hisselerinin tamamına sahip olmuştur. 13 Ekim 2022’de, Nef Gayrimenkul ve Timur Gayrimenkul, Timur Gayrimenkul’ün altında yasal olarak birleşmiştir.

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

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 2022        |                             | 31 Aralık 2021        |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
|                                                                                  |                        |               | Sermaye pay oranı (%) | Oy kullanma hakkı oranı (%) | Sermaye pay oranı (%) | Oy kullanma hakkı oranı (%) |
| Sadabad Kağıthane İnşaat ve Tic. A.Ş.<br>("Sadabad Kağıthane")                   | Gayrimenkul Geliştirme | Türkiye       | 71,43                 | 100,00                      | 71,43                 | 100,00                      |
| Haliç Öğrenci Rezidansı ve Ticaret Anonim Şirketi<br>("Haliç Öğrenci Rezidansı") | Gayrimenkul Geliştirme | Türkiye       | 100,00                | 100,00                      | 100,00                | 100,00                      |
| TG Meram Gayrimenkul Yapı ve Ticaret A.Ş.<br>("TG Meram")                        | Gayrimenkul geliştirme | Türkiye       | 100,00                | 100,00                      | 100,00                | 100,00                      |
| Nef Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Nef Fon")                                    | Gayrimenkul geliştirme | Türkiye       | 51,00                 | 51,00                       | -                     | -                           |
| Optimum Yaşam Merkezi İnş. Ve Tic. A.Ş.<br>("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 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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. Nef Gayrimenkul'ün %75'lik hissesi 23 Mayıs 2022'de Timur Gayrimenkul'e devredilmiş olup, Timur Gayrimenkul 23 Mayıs 2022 itibarıyla Nef Gayrimenkul hisselerinin tamamına sahip olmuştur. 13 Ekim 2022'de, Nef Gayrimenkul ve Timur Gayrimenkul, Timur Gayrimenkul'ün altında yasal olarak birleşmiştir.

#### ***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.

#### ***TG Meram***

TG Kandilli Gayrimenkul Yapı Ve Ticaret A.Ş inşaat ve müteahhitlik projelerini gerçekleştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 15.01.2020 kurulmuştur. 27.05.2022 tarihinde unvan değişikliği sonucu şirket unvanı TG Meram Gayrimenkul Yapı ve Ticaret A.Ş olmuştur.

#### ***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 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu*

Neo Porföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'inci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla 2022 yılında kurulmuştur.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| İştirak ismi                                                     | Ana faaliyeti          | Faaliyet yeri | 31 Aralık 2022        |                             | 31 Aralık 2021        |                             |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
|                                                                  |                        |               | 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 28 Nisan 2023 tarihinde onaylanmıştır. Şirket Genel Kurul'unun ve ilgili düzenleyici kurumların bu konsolide finansal tabloların değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

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

## **31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

#### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

##### **a) Finansal tabloların hazırlanma esasları**

İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerlendirilen kalemler hariç olmak üzere tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Şirket ve Türkiye'de kayıtlı olan bağlı ortaklıkları ve iş ortaklıkları kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK"), vergi mevzuatına ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak hazırlamaktadır. Bununla birlikte Grup TTK gereğince hazırlanan finansal tablolarını, yasal kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla Dipnot 3'de belirtilen muhasebe politikaları çerçevesinde düzenlemiştir. Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

##### **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 2022 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.

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

## **31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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)**

##### ***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.

##### **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.

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

## **31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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)**

##### **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.

Nef Gayrimenkul'ün %75'lik hissesi 23 Mayıs 2022'de Timur Gayrimenkul'e devredilmiş olup, Timur Gayrimenkul 23 Mayıs 2022 itibarıyla Nef Gayrimenkul hisselerinin tamamına sahip olmuştur. 13 Ekim 2022'de, Nef Gayrimenkul ve Timur Gayrimenkul'ün, Timur Gayrimenkul altında yasal olarak birleşmesinden ötürü Timur Gayrimenkul'ün Sirius'taki hisse oranı %51'e ulaşmıştır. Söz konusu işlem sonucunda 375.345.952 TL tutarındaki kontrol gücü olmayan paylar "Geçmiş Yıllar Karı/(Zararı)" adı altında sınıflanmıştır.

##### **d) Kontrolün Kaybedilmesi**

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

##### **e) Özkaynak Yöntemiyle Muhasebeleştirilen Yatırımlardaki Paylar**

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

##### **f) Konsolidasyonda Eliminasyon İşlemleri**

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

#### **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.

Şirket ve Türkiye'de kayıtlı olan bağlı ortaklıkları ve iş ortaklıkları kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK"), vergi mevzuatına ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak hazırlamaktadır. Bununla birlikte Grup TTK gereğince hazırlanan finansal tablolarını, yasal kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla Dipnot 3'de belirtilen muhasebe politikaları çerçevesinde düzenlemiştir. Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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

a) *31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki şartlarda getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK TFRS 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. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. 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 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 işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlamaya İlişkin 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.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

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

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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)

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

- **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.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri', Aralık 2021'de değiştirildiği şekliyle;** 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.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

## **31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

#### **2.5 Enflasyon muhasebesi**

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

### **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.

#### **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.

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

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

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

|               | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---------------|----------------|----------------|
| TL/Avro       | 19,9349        | 14,6283        |
| TL/ABD Doları | 18,6983        | 12,9775        |

#### *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 sınıflanır. 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.

#### 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.



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

## **31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

### **3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)**

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.

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.

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

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

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;
- 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 kritere uygun olduğu kabul edilir.

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

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

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

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

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

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

#### *(iii) Türev olmayan finansal varlıklar*

Grup ticari ve diğer alacakları oluştuğu tarihte kayıt altına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar (gerçeğe uygun değer ile ölçülen ve kar veya zararla 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.

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.

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

## **31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

### **3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)**

#### **(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.

#### **(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.

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

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

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 amortismanla 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 amortismanla tabi tutulur. Arsa amortismanla tabi değildir.

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 amortismanla tabi tutulur. Amortisman yöntemleri ve faydalı ömürler her raporlama döneminde yeniden gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

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

## **31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

### **3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)**

#### **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 oluştuğu 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.

İnşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. İnşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespitinin 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.

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

### **31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)**

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 muhasebeleşirmektedir.

- İtfa 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 olmadığı belirlenmesinde ve BKZ'lerinin 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'lerinin 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 değerlerin 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 önemlerde 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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanları, sırasıyla, 19.983 TL ve 10.849 TL tutarındadır.

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

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 katlanılması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

#### *(i) Konut, ofis ve mağaza satışları*

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

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

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 devrildiği 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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) Ertelenmiş Vergi**

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır (Not 30).



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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                  | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021     |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nakit mevcudu                    | 180.790            | 210.917            |
| Bankadaki nakit                  |                    |                    |
| - Vadesiz mevduat                | 305.178.592        | 73.776.215         |
| - Vadeli mevduat                 | 27.048.780         | 96.724.124         |
| Diğer hazır varlıklar            | 565.132            | 646.562            |
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b> | <b>332.973.294</b> | <b>171.357.818</b> |

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'a ait vadeli mevduatın vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir:

| Para birimi | Vade      | Faiz oranı %  | Aralık 2022 |
|-------------|-----------|---------------|-------------|
| TL          | Ocak 2023 | 10,00 - 16,50 | 27.048.780  |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'a ait vadeli mevduatın 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 2022 ve 31 Aralık 2021 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, proje rezervlerindeki nakit bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021   |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Proje rezervlerindeki nakitler |                |                  |
| - Vadesiz mevduat              | 76.042         | 8.270.869        |
| - Vadeli mevduat               | -              | 370.875          |
|                                | <b>76.042</b>  | <b>8.641.744</b> |

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'a ait proje rezervlerindeki nakit bakiyelerindeki vadeli mevduatın vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir:

| Para birimi | Vade      | Faiz oranı % | Aralık 2022 |
|-------------|-----------|--------------|-------------|
| TL          | Ocak 2023 | -            | -           |
| Para birimi | Vade      | Faiz oranı % | Aralık 2021 |
| TL          | Ocak 2022 | 14,00        | 370.875     |

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 2022   | 31 Aralık 2021 |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Özel kesim tahvilleri | 3.396.840        | 240            |
|                       | <b>3.396.840</b> | <b>240</b>     |

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

|                  | 2022             | 2021       |
|------------------|------------------|------------|
| 1 Ocak           | 240              | 240        |
| Alımlar          | 3.396.600        | -          |
| <b>31 Aralık</b> | <b>3.396.840</b> | <b>240</b> |

**Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar**

|                                    | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Satılmaya hazır finansal varlıklar | 525            | 525            |
|                                    | <b>525</b>     | <b>525</b>     |

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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<br>(%) | 31 Aralık<br>2022 | İştirak oranı<br>(%) | 31 Aralık<br>2021 |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| 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:

|                           | 2022       | 2021       |
|---------------------------|------------|------------|
| 1 Ocak bakiyesi           | 525        | 525        |
| Sermaye artışı            | -          | -          |
| <b>31 Aralık bakiyesi</b> | <b>525</b> | <b>525</b> |

**8. FİNANSAL BORÇLANMALAR**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un itfa edilmiş maliyetten duran finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                                | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021       |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b><u>Kısa vadeli borçlanmalar</u></b>                         |                      |                      |
| Kısa vadeli banka kredileri                                    | 188.520.022          | 75.300.252           |
|                                                                | <b>188.520.022</b>   | <b>75.300.252</b>    |
| <b><u>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</u></b> |                      |                      |
| Uzun vadeli banka kredilerinin<br>kısa vadeli kısımları        | 344.578.489          | 277.981.590          |
|                                                                | <b>344.578.489</b>   | <b>277.981.590</b>   |
| <b><u>Uzun vadeli borçlanmalar</u></b>                         |                      |                      |
| Uzun vadeli banka kredileri                                    | 1.094.979.129        | 1.593.070.329        |
|                                                                | <b>1.094.979.129</b> | <b>1.593.070.329</b> |

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**8. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un toplam banka kredilerinden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

|                 | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Banka kredileri | 1.628.077.640         | 1.946.352.171         |
|                 | <b>1.628.077.640</b>  | <b>1.946.352.171</b>  |

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un Şirket bazında toplam banka kredilerinden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

|                   | <b>Kısa vadeli<br/>yükümlülükler</b> | <b>Uzun vadeli<br/>yükümlülükler</b> | <b>Toplam</b>        |
|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Timur Gayrimenkul | 361.678.487                          | 964.372.611                          | 1.326.051.098        |
| TT Gayrimenkul    | 133.607.514                          | 88.749.523                           | 222.357.037          |
| TMR Gayrimenkul   | 29.065.366                           | 9.441.109                            | 38.506.475           |
| Bebek Turizm      | 8.747.144                            | 32.415.886                           | 41.163.030           |
|                   | <b>533.098.511</b>                   | <b>1.094.979.129</b>                 | <b>1.628.077.640</b> |

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

|                   | <b>Kısa vadeli<br/>yükümlülükler</b> | <b>Uzun vadeli<br/>yükümlülükler</b> | <b>Toplam</b>        |
|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| 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           |
|                   | <b>353.281.842</b>                   | <b>1.593.070.329</b>                 | <b>1.946.352.171</b> |

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

|                            | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bir yıl içinde ödenecekler | 533.098.511           | 353.281.842           |
| İkinci yılda ödenecekler   | 551.075.616           | 558.633.760           |
| Üçüncü yılda ödenecekler   | 330.546.457           | 519.573.669           |
| Dördüncü yılda ödenecekler | 213.357.056           | 314.886.933           |
| Beşinci yılda ödenecekler  | -                     | 199.975.967           |
|                            | <b>1.628.077.640</b>  | <b>1.946.352.171</b>  |

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**8. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                               | <b>Para Birimi</b> | <b>Faiz Oranı</b> | <b>Defter Değeri</b> |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| Teminatl bank kredisi TL (*)  | TL                 | %10               | 41.163.030           |
| Teminatl bank kredisi EUR (*) | EUR                | %6,25             | 222.357.037          |
| Teminatl bank kredisi TL (*)  | TL                 | %13,5-27          | 38.506.475           |
| Teminatl bank kredisi TL (*)  | TL                 | %10-21            | 1.326.051.098        |
|                               |                    |                   | <b>1.628.077.640</b> |

(\*) Grup'un finansal borçlanmalarına ilişkin olarak Şirket ortaklarının kefaletleri ile Grup'un projeleri üzerinde toplam 816.277.500 TL ve 70.700.000 Avro (31 Aralık 2021: 1.304.162.500 TL ve 37.950.000 Avro) tutarında ipotek vardır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalar karşılığında toplam 328.306.146 TL ve 5.862.581 ABD Doları tutarında senet teminat olarak verilmiştir (31 Aralık 2021: 530.886.592 TL ve 5.862.581 ABD Doları (Dipnot 20).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                               | <b>Para Birimi</b> | <b>Faiz Oranı</b> | <b>Defter Değeri</b> |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| Teminatl bank kredisi TL (*)  | TL                 | %10               | 1.348.924.167        |
| Teminatl bank kredisi EUR (*) | EUR                | %6,5              | 334.898.716          |
| Teminatl bank kredisi TL (*)  | TL                 | %13,50-%20,50     | 217.960.939          |
| Teminatl bank kredisi TL (*)  | TL                 | %10               | 44.568.349           |
|                               |                    |                   | <b>1.946.352.171</b> |

31 Aralık 2022 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                          | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dönem başı - 1 Ocak                      | 1.946.352.171         | 1.839.848.195         |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri | 831.624.974           | 560.223.764           |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | (1.187.495.719)       | (527.448.797)         |
| Kur farkı gideri                         | 37.596.214            | 73.729.009            |
| <b>Toplam</b>                            | <b>1.628.077.640</b>  | <b>1.946.352.171</b>  |

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa ve uzun vadeli alacaklar ve borçlar aşağıdaki gibidir:

**İlişkili taraflardan alacaklar**

|                                        | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ticari olmayan alacaklar - kısa vadeli | 135.012.178           | 98.323.131            |
| Ticari alacaklar - kısa vadeli         | 3.567.785             | 4.333.111             |
|                                        | <b>138.579.963</b>    | <b>102.656.242</b>    |

**İlişkili taraflara borçlar**

|                                      | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ticari olmayan borçlar - uzun vadeli | 285.890.254           | 190.449.051           |
| Ticari olmayan borçlar - kısa vadeli | 62.469.447            | 25.099.339            |
| Ticari borçlar – kısa vadeli         | 13.989.706            | 3.775.569             |
|                                      | <b>362.349.407</b>    | <b>219.323.959</b>    |

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                          | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>      |                       |                       |
| Proje Asist Yönetimi Hizmetleri Ltd.Şti. | 2.700.458             | -                     |
| ENG Enerji Yatırım A.Ş.                  | 867.327               | 4.333.111             |
|                                          | <b>3.567.785</b>      | <b>4.333.111</b>      |

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari olmayan alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| MED Enerji A.Ş.                                | 45.980.234            | 30.928.867            |
| ENG Enerji Yatırım A.Ş.                        | 26.312.713            | 16.797.015            |
| Musa Timur                                     | 17.264.356            | 14.436.311            |
| Timur Holding A.Ş.                             | 12.952.859            | 13.459.196            |
| Nef 12 East 37Th LLC.                          | 7.479.320             | 5.191.000             |
| Molecule Koruyucu Sağlık Ürünleri San.Tic.A.Ş. | 6.441.215             | -                     |
| Nef Vakfı Spor Klübü Derneği                   | 5.387.856             | -                     |
| Erden Timur                                    | -                     | 10.678.580            |
| Diğer                                          | 13.193.625            | 6.832.162             |
|                                                | <b>135.012.178</b>    | <b>98.323.131</b>     |

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

**İlişkili taraflara ticari borçlar**

|                                        | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021   |
|----------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>      |                   |                  |
| EE Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş. | 12.038.759        | -                |
| EE Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.         | 1.950.947         | 3.697.083        |
| Emine Timur                            | -                 | 47.805           |
| HM Sigorta Aracılık Hizm. Ltd. Şti.    | -                 | 30.681           |
|                                        | <b>13.989.706</b> | <b>3.775.569</b> |

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara kısa vadeli ticari olmayan borçların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                       | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021    |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>İlişkili taraflara kısa ticari olmayan borçlar</b> |                   |                   |
| Erden Timur                                           | 38.323.042        | 10.501.208        |
| Dia Finans-FC Yapı-Timur Adi Ortaklığı                | 13.257.215        | 9.201.131         |
| Emine Timur                                           | 10.358.190        | -                 |
| BTE Kağıthane                                         | -                 | 4.866.000         |
| Musa Timur                                            | 531.000           | 531.000           |
|                                                       | <b>62.469.447</b> | <b>25.099.339</b> |

|                                                              | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021     |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>İlişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçlar</b> |                    |                    |
| Nezih Barut (*)                                              | 285.890.254        | 190.449.051        |
|                                                              | <b>285.890.254</b> | <b>190.449.051</b> |

(\*) 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 2022 ve 2021 tarihinde sona eren yıllara ait, Grup'un ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerden kaynaklanan gelirleri ve giderleri aşağıda özetlenmiştir

| 2022                                        | Finansman<br>gelirleri | Genel yönetim<br>giderleri | Finansman<br>giderleri | Toplam           |
|---------------------------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|------------------|
| Med Enerji                                  | 3.108.689              | -                          | -                      | 3.108.689        |
| ENG Enerji A.Ş.                             | 1.776.713              | -                          | -                      | 1.776.713        |
| Musa Timur                                  | 1.493.301              | -                          | -                      | 1.493.301        |
| Timur Holding                               | 974.253                | -                          | -                      | 974.253          |
| Molecule                                    | 541.305                | -                          | -                      | 541.305          |
| Proje Asist                                 | 462.720                | -                          | -                      | 462.720          |
| Central                                     | 173.894                | -                          | -                      | 173.894          |
| EE Gayrimenkul                              | 95.624                 | -                          | -                      | 95.624           |
| İstanbul Global Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. | 57.842                 | -                          | -                      | 57.842           |
| RDN Gayrimenkul                             | 26.259                 | -                          | -                      | 26.259           |
| Beşpınar                                    | 12.234                 | -                          | -                      | 12.234           |
| Diğer                                       | 47.662                 | -                          | -                      | 47.662           |
| <b>Toplam</b>                               | <b>8.770.496</b>       | <b>-</b>                   | <b>-</b>               | <b>8.770.496</b> |

| 2021                                        | Finansman<br>gelirleri | Genel yönetim<br>giderleri | Finansman<br>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            |
| <b>Toplam</b>                               | <b>8.365.230</b>       | <b>-</b>                   | <b>-</b>               | <b>8.365.230</b> |

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait, Grup'un ilişkili taraflara olan bakiyeleri için değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

**Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:**

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

|                                         | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021   |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Kısa vadeli faydalar (ücret ve primler) | 9.778.925        | 5.039.430        |
|                                         | <b>9.778.925</b> | <b>5.039.430</b> |



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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

|                                     | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021       |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ticari alacaklar                    | 1.413.683.835        | 644.818.193          |
| Alacak senetleri                    | 824.871.229          | 667.471.091          |
| Şüpheli ticari alacaklar            | 19.761.819           | 12.418.398           |
| Şüpheli ticari alacak karşılığı (-) | (19.761.819)         | (12.418.398)         |
|                                     | <b>2.238.555.064</b> | <b>1.312.289.284</b> |

|                                     | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021    |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dönem başı itibarıyla bakiye        | 12.418.398        | 5.640.779         |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar    | 7.343.421         | 6.777.619         |
| <b>Dönem sonu itibarıyla bakiye</b> | <b>19.761.819</b> | <b>12.418.398</b> |

**Uzun vadeli ticari alacaklar**

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

|                  | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021     |
|------------------|--------------------|--------------------|
| Ticari alacaklar | 237.645.549        | 132.465.163        |
| Alacak senetleri | 844.871            | 72.553.352         |
|                  | <b>238.490.420</b> | <b>205.018.515</b> |

**Kısa vadeli ticari borçlar**

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

|                      | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021     |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Ticari borçlar       | 390.510.829        | 527.955.597        |
| Borç senetleri       | 325.046.126        | 192.861.709        |
| Diğer ticari borçlar | 3.441.316          | 2.702.411          |
|                      | <b>718.998.271</b> | <b>723.519.717</b> |

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli ticari borçları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

|                            | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Uzun vadeli ticari borçlar | 22.832.098            | 22.848.418            |
|                            | <b>22.832.098</b>     | <b>22.848.418</b>     |

**11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

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

|                                      | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri | 4.963.293             | 1.317.886             |
| Personele borçlar                    | 3.276.169             | 136.645               |
|                                      | <b>8.239.462</b>      | <b>1.454.531</b>      |

**12. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

**Kısa vadeli diğer alacaklar**

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

|                                                  | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Damga vergisi, tapu harcı ve abonelik alacakları | 68.834.833            | 54.938.391            |
| Belediye ve yerel idarelerden alacaklar          | 51.764.360            | 9.963.828             |
| Site yönetimlerinden alacaklar                   | 22.698.521            | 15.287.958            |
| Vergi dairesinden alacaklar                      | 18.951.237            | 63.292.838            |
| Arsa ve araziler için ödenen avanslar            | 18.689.244            | 36.355.038            |
| Verilen depozito ve teminatlar                   | 233.700               | 210.799               |
| Diğer                                            | 14.303.416            | 11.791.969            |
|                                                  | <b>195.475.311</b>    | <b>191.840.821</b>    |

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

|                                                                        | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021     |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar                                               | 120.337.553        | 32.799.842         |
| Site yönetimlerine borçlar                                             | 73.272.275         | 47.389.642         |
| Alınan depozito ve teminatlar                                          | 62.570.210         | 92.689.213         |
| Vadesi geçen ertelenen veya taksitlendirilen<br>ve diğer yükümlülükler | 12.107.963         | 21.971.596         |
| Diğer (*)                                                              | 57.060.619         | 94.676.410         |
|                                                                        | <b>325.348.620</b> | <b>289.526.703</b> |

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

**Uzun vadeli diğer borçlar**

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

|                                               | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021     |
|-----------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| NBG Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş. (**)  | 40.620.617        | 65.137.756         |
| Alınan depozito ve teminatlar                 | 20.072.762        | 39.398.032         |
| Bebek Turizm'in alımından kaynaklanan borçlar | 5.780.306         | 5.780.306          |
|                                               | <b>66.473.685</b> | <b>110.316.094</b> |

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

**13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

|                                 | 31 Aralık 2022        | 31 Aralık 2021       |
|---------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Yatırım amaçlı arsa ve araziler | 7.182.320.000         | 2.366.900.000        |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller   | 5.002.329.961         | 2.621.535.800        |
|                                 | <b>12.184.649.961</b> | <b>4.988.435.800</b> |

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

|                                       | 2022                  | 2021                 |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>1 Ocak</b>                         | <b>4.988.435.800</b>  | <b>1.069.607.897</b> |
| Alımlar                               | 8.674.331             | 443.400.177          |
| Transferler                           | -                     | 108.648.035          |
| Gerçeğe uygun değer değişimi (Not 27) | 7.424.205.830         | 3.403.339.691        |
| Çıkışlar                              | (236.666.000)         | (36.560.000)         |
| <b>31 Aralık</b>                      | <b>12.184.649.961</b> | <b>4.988.435.800</b> |

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

| 31 Aralık 2022                | Seviye 1 | Seviye 2       | Seviye 3 | Toplam                |
|-------------------------------|----------|----------------|----------|-----------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -        | 12.184.649.961 | -        | <b>12.184.649.961</b> |
| 31 Aralık 2021                | Seviye 1 | Seviye 2       | Seviye 3 | Toplam                |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -        | 4.988.435.800  | -        | <b>4.988.435.800</b>  |

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

|                             | 31 Aralık 2022         |                      | 31 Aralık 2021         |                      |
|-----------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                             | Ekspertiz rapor tarihi | Gerçeğe uygun değeri | Ekspertiz rapor tarihi | Gerçeğe uygun değeri |
| Gölköy 3 adet arsa          | 17/02/2023             | 5.214.050.000        | 30/11/2022             | 1.575.470.000        |
| Bebeköy projesi             | 14/03/2023             | 2.054.070.000        | 31/12/2022             | 1.045.000.000        |
| TT Bodrum 828-5             | 17/02/2023             | 1.776.745.000        | 28/02/2022             | 724.210.000          |
| Nef 03- APANEF              | 17/02/2023             | 952.774.961          | 28/02/2022             | 478.640.800          |
| Konya Meram Arsa            | 17/02/2023             | 715.730.000          | 11/03/2022             | 300.000.000          |
| TT Bodrum 819-5             | 17/02/2023             | 538.725.000          | 28/02/2022             | 219.585.000          |
| Sütlüce                     | 20/02/2023             | 372.700.000          | 08/03/2022             | 151.900.000          |
| Nef 05 Kağıthane            | 21/02/2023             | 315.545.000          | 09/03/2022             | 107.205.000          |
| Nef 9 Seyrantepe            | 09/02/2023             | 82.550.000           | 23/02/2022             | 59.920.000           |
| NEF 163                     | 07/02/2023             | 80.460.000           | 28/02/2022             | 47.940.000           |
| Bodrum Türkbükü Karacaburun |                        |                      |                        |                      |
| 7 Pafta 323 Parsel          | 17/02/2023             | 24.295.000           | 28/02/2022             | 207.200.000          |
| İstanbul Maltepe Arsa       | 07/02/2023             | 16.770.000           | 28/02/2022             | 8.670.000            |
| Nef 04 Kemerburgaz          | 07/02/2023             | 11.700.000           | 28/01/2022             | 4.550.000            |
| Altower bağımsız bölümler   | 09/02/2023             | 11.610.000           | 28/02/2022             | 7.255.000            |
| Sarıyer arsa                | 06/02/2023             | 8.800.000            | 28/02/2022             | 4.070.000            |
| Nef 22 Ataköy               | 06/02/2023             | 5.105.000            | 07/02/2022             | 45.770.000           |
| Nef Kağıthane 11            | 06/02/2023             | 3.020.000            | 08/02/2022             | 1.050.000            |

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

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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:

|                            | <b>İndirgenme Oranı</b> |                       |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                            | <b>31 Aralık 2022</b>   | <b>31 Aralık 2021</b> |
| TT Bodrum (828-5 ve 819-5) | %23                     | %20                   |
| Nef 05 Kağıthane           | %22                     | %20                   |
| Sütlüce                    | %21,5                   | %20                   |
| Bebeköy projesi            | %16,5                   | %18                   |
| Gölköy 3 adet arsa         | %23,5                   | %21                   |
| Konya Meram arsa           | %24                     | %17                   |

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller üzerinde 816.277.500 TL ve 70.700.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 1.304.162.500 TL ve 37.950.000 Avro).

### 14. STOKLAR

#### Kısa vadeli stoklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli stoklar aşağıdaki gibidir:

|                               | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nef Arsa Sakarya (*)          | 1.915.332.254         | -                     |
| Nef Arsa Beynam (*)           | 710.783.293           | -                     |
| Nef Gölköy                    | 432.637.718           | 483.589.594           |
| Nef Balıkesir                 | 398.937.112           | 401.710.335           |
| Nef Ayvacık Uluköy (*)        | 316.880.283           | -                     |
| Nef City 82                   | 246.963.590           | 303.004.344           |
| Nef Yalıkavak                 | 223.666.480           | 365.215.726           |
| Nef 36 Basınekspress          | 207.051.400           | 202.810.882           |
| 914 Nef Arsa Ayvacık (*)      | 179.694.645           | -                     |
| Nef 22 Ataköy                 | 163.338.113           | 55.217.542            |
| Nef Arsa Ayvacık Babadere (*) | 161.253.485           | -                     |
| Nef Sapanca                   | 99.983.788            | 3.982.244             |
| Nef Nakkaştepe                | 94.894.293            | 94.894.293            |
| Nef Ayvacık Bozlar (*)        | 61.658.745            | -                     |
| Nef Çekmeköy                  | 44.300.368            | 115.028.360           |
| Nef Beykoz                    | 38.078.786            | 37.934.603            |
| Nef Çanakkale                 | 29.318.090            | -                     |
| Nef Bahçelievler              | 22.063.565            | 316.725.674           |
| Nef 05 Kağıthane              | 21.430.817            | 4.849.447             |
| Nef Ilgaz                     | 19.893.336            | -                     |
| Nef 08 Points                 | 13.146.971            | 12.120.840            |
| Nef 19 Sancaktepe             | 11.618.400            | 15.526.045            |
| Nef 98 Points                 | 11.606.166            | 9.301.999             |
| Nef 04 Points                 | 7.954.996             | 7.954.996             |
| Nef İstanbul                  | 3.503.135             | 8.602.442             |
| Nef Eskişehir                 | 1.776.624             | 22.380.310            |
| Nef Susurluk (*)              | 1.536.643             | -                     |
| Nef 39 Seyrantepe             | -                     | 900.000               |
| Nef 14 Kağıthane              | -                     | 13.275.139            |
| Diğer                         | 24.625.321            | 39.035.665            |
|                               | <b>5.463.928.417</b>  | <b>2.514.060.480</b>  |

(\*) Grup'un bağlı ortaklıklarından olan ERD Gayrimenkul şirketinde yer alan ve 7256 sayılı kanun uyarınca Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Bazı Varlıkların Ekonomiye Kazandırılması Hakkında Genel Tebliğ (Varlık Barışı) kapsamında Grup'un varlıklarına alınan arsalar. ERD Gayrimenkul 8 Ağustos 2022 tarihinde nevi değişikliği yapılmış ve ERDT Gayrimenkul A.Ş. olmuştur. 26 Ağustos 2022 tarihinde ise Timur Gayrimenkul A.Ş. – ERDT Gayrimenkul A.Ş. birleşmesi tescil edilmiştir.

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stoklar aşağıdaki gibidir:

|              | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Nef Kandilli | 563.405.430           | 240.928.945           |
| Nef Ortayaka | 8.029.025             | 6.762.895             |
| Diğer        | 57.401                | 57.401                |
|              | <b>571.491.856</b>    | <b>247.749.241</b>    |

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu uzun ve kısa vadeli stokları üzerinde 36.000.000 Avro ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 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:

|                | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| HT Gayrimenkul | 1.697.709             | 1.843.189             |
|                | <b>1.697.709</b>      | <b>1.843.189</b>      |

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

|                | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| HT Gayrimenkul | (145.480)             | (43.651)              |
|                | <b>(145.480)</b>      | <b>(43.651)</b>       |

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 2022 tarihi itibarıyla birikmiş olan toplam 614.327 TL tutarındaki zararı kayda almamıştır.

**HT Gayrimenkul**

Şirket, 18 Şubat 2015 tarihinde gayrimenkul geliştirmek üzere Türkiye' de kurulmuştur. HT Gayrimenkul'ün 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

|                           | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021   |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Duran varlıklar           | 20.365           | 18.091           |
| Dönen varlıklar           | 3.753.775        | 3.752.466        |
| Uzun vadeli yükümlülükler | -                | -                |
| Kısa vadeli yükümlülükler | 378.722          | 84.179           |
| <b>Net varlıklar</b>      | <b>3.395.418</b> | <b>3.686.378</b> |

|                                           |           |           |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|
| Şirket'in net varlıklarındaki payı        | 1.697.709 | 1.843.189 |
| Finansal durum tablosundaki kayıtlı değer | 1.697.709 | 1.843.189 |

|                         | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021  |
|-------------------------|------------------|-----------------|
| Gelirler                | -                | -               |
| Giderler (-)            | (290.960)        | (87.291)        |
| Vergi geliri / (gideri) | -                | -               |
| <b>Dönem net zararı</b> | <b>(290.960)</b> | <b>(87.291)</b> |

|                                 |                  |                 |
|---------------------------------|------------------|-----------------|
| Diğer kapsamlı gelirler         | -                | -               |
| <b>Toplam kapsamlı giderler</b> | <b>(290.960)</b> | <b>(87.291)</b> |

|                                      |           |          |
|--------------------------------------|-----------|----------|
| Şirket'in dönem net zararındaki payı | (145.480) | (87.291) |
|--------------------------------------|-----------|----------|

**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 2022 tarihi itibarıyla birikmiş olan toplam 957.168 TL tutarındaki zararı kayda almamıştır. Nef EBRD'nin 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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)**

|                                                    | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Duran varlıklar                                    | 142.961               | 82.464                |
| Dönen varlıklar                                    | 61.972                | 36.265                |
| Kısa vadeli yükümlülükler                          | 517.818               | 165.738               |
| Uzun vadeli yükümlülükler                          | 449.983               | 292.489               |
| <b>Net varlıklar</b>                               | <b>(762.868)</b>      | <b>(339.498)</b>      |
| Şirket'in net varlıklarındaki payı                 | (495.864)             | (214.131)             |
| Finansal durum tablosundaki kayıtlı değer          | -                     | -                     |
|                                                    | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
| Gelirler                                           | -                     | -                     |
| Giderler (-)                                       | (240.565)             | (125.367)             |
| Vergi geliri / (gideri)                            | -                     | -                     |
| <b>Dönem net karı / (zararı)</b>                   | <b>(240.565)</b>      | <b>(125.367)</b>      |
| Diğer kapsamlı gelirler                            | -                     | -                     |
| <b>Toplam kapsamlı gelirler</b>                    | <b>(240.565)</b>      | <b>(125.367)</b>      |
| Şirket'in dönem net karındaki / (zararındaki) payı | (156.367)             | (81.488)              |

**16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

|                                     | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Arsa alımları için verilen avanslar | 873.536.222           | 391.317.606           |
| Taşeronlara verilen avanslar        | 56.581.782            | 68.072.842            |
| Gelecek aylara ait giderler         | 4.104.471             | 9.930.610             |
| İş avansları                        | 8.534.729             | 5.853.089             |
|                                     | <b>942.757.204</b>    | <b>475.174.147</b>    |



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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

|                                     | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Arsa alımları için verilen avanslar | 528.339.526           | 331.705.754           |
| Diğer verilen avanslar              | 845.296               | 4.104.983             |
|                                     | <b>529.184.822</b>    | <b>335.810.737</b>    |

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

|                                        | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Konut satışlarında alınan avanslar (*) | 3.779.931.175         | 1.877.557.269         |
| Gelecek aylara ait gelirler            | 22.648.479            | 38.386.666            |
|                                        | <b>3.802.579.654</b>  | <b>1.915.943.935</b>  |

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

|                                        | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Konut satışlarında alınan avanslar (*) | 1.765.178.209         | 1.158.594.566         |
| Gelecek aylara ait gelirler            | 62.512.313            | 122.737.877           |
|                                        | <b>1.827.690.522</b>  | <b>1.281.332.443</b>  |

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

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

**31 ARALIK 2022 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<br>Binalar | Makine ve<br>Taşıtlar | Döşeme ve<br>Demirbaşlar | Özel<br>Maliyetler | Yapılmakta olan<br>Yatırımlar | Toplam            |
|-----------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b><u>Maliyet değeri</u></b>            |                    |                       |                          |                    |                               |                   |
| <b>1 Ocak 2022</b>                      | <b>48.050.449</b>  | <b>4.780.382</b>      | <b>13.462.859</b>        | <b>5.112.452</b>   | -                             | <b>71.406.142</b> |
| Alımlar                                 | 2.527.566          | 2.742.525             | 3.663.499                | 1.691.982          | -                             | 10.625.572        |
| <b>31 Aralık 2022</b>                   | <b>50.578.015</b>  | <b>7.522.907</b>      | <b>17.126.358</b>        | <b>6.804.434</b>   | -                             | <b>82.031.714</b> |
| <b><u>Birikmiş amortismanlar</u></b>    |                    |                       |                          |                    |                               |                   |
| <b>1 Ocak 2022</b>                      | <b>7.740.134</b>   | <b>3.299.914</b>      | <b>4.253.135</b>         | <b>2.519.510</b>   | -                             | <b>17.812.693</b> |
| Cari yıl amortismanı                    | 703.181            | 455.508               | 521.547                  | 277.120            | -                             | 1.957.356         |
| <b>31 Aralık 2022</b>                   | <b>8.443.315</b>   | <b>3.755.422</b>      | <b>4.774.682</b>         | <b>2.796.630</b>   | -                             | <b>19.770.049</b> |
| <b><u>Net Defter Değeri</u></b>         |                    |                       |                          |                    |                               |                   |
| <b>1 Ocak 2022 net defter değeri</b>    | <b>40.310.315</b>  | <b>1.480.468</b>      | <b>9.209.724</b>         | <b>2.592.942</b>   | -                             | <b>53.593.449</b> |
| <b>31 Aralık 2022 net defter değeri</b> | <b>42.134.700</b>  | <b>3.767.485</b>      | <b>12.351.676</b>        | <b>4.007.804</b>   | -                             | <b>62.261.665</b> |

Cari dönem amortisman gideri genel yönetim giderleri içerisine dahil edilmiştir.

Cari dönemde yapılmakta olan yatırımların üzerinde aktifleştirilmiş borçlanma maliyeti bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: bulunmamaktadır TL).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta tutarı 16.000.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 16.000.000 TL).

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

**31 ARALIK 2022 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)**

|                                         | <b>Arsa ve<br/>Binalar</b> | <b>Makine ve<br/>Taşıtlar</b> | <b>Döşeme ve<br/>Demirbaşlar</b> | <b>Özel<br/>Maliyetler</b> | <b>Yapılmakta olan<br/>Yatırımlar</b> | <b>Toplam</b>      |
|-----------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| <b><u>Maliyet değeri</u></b>            |                            |                               |                                  |                            |                                       |                    |
| <b>1 Ocak 2021</b>                      | <b>65.517.077</b>          | <b>4.759.315</b>              | <b>13.364.057</b>                | <b>23.711.981</b>          | <b>257.258.451</b>                    | <b>364.610.881</b> |
| 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)        |
| <b>31 Aralık 2021</b>                   | <b>48.050.449</b>          | <b>4.780.382</b>              | <b>13.462.859</b>                | <b>5.112.452</b>           | <b>-</b>                              | <b>71.406.142</b>  |
| <b><u>Birikmiş amortismanlar</u></b>    |                            |                               |                                  |                            |                                       |                    |
| <b>1 Ocak 2021</b>                      | <b>7.613.346</b>           | <b>2.906.424</b>              | <b>3.857.149</b>                 | <b>9.998.541</b>           | <b>85.419</b>                         | <b>24.460.879</b>  |
| Yabancı para çevrim etkisi              | -                          | -                             | (135.321)                        | (2.062.051)                | -                                     | (2.197.372)        |
| Carı 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)          |
| <b>31 Aralık 2021</b>                   | <b>7.740.134</b>           | <b>3.299.914</b>              | <b>4.253.135</b>                 | <b>2.519.510</b>           | <b>-</b>                              | <b>17.812.693</b>  |
| <b><u>Net Defter Değeri</u></b>         |                            |                               |                                  |                            |                                       |                    |
| <b>1 Ocak 2021 net defter değeri</b>    | <b>57.903.731</b>          | <b>1.852.891</b>              | <b>9.506.908</b>                 | <b>13.713.440</b>          | <b>257.173.032</b>                    | <b>340.150.002</b> |
| <b>31 Aralık 2021 net defter değeri</b> | <b>40.310.315</b>          | <b>1.480.468</b>              | <b>9.209.724</b>                 | <b>2.592.942</b>           | <b>-</b>                              | <b>53.593.449</b>  |

(\*) 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 2022 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<br>Yazılım | Araştırma ve<br>Geliştirme Giderleri | Toplam            |
|-----------------------|----------------------|--------------------------------------|-------------------|
| <b><u>Maliyet</u></b> |                      |                                      |                   |
| <b>1 Ocak 2022</b>    | <b>4.629.848</b>     | <b>19.644.643</b>                    | <b>24.274.491</b> |
| Alımlar/Çıkışlar      | 42.544               | -                                    | 42.544            |
| <b>31 Aralık 2022</b> | <b>4.672.392</b>     | <b>19.644.643</b>                    | <b>24.317.035</b> |

**İtfa Payları**

|                       |                  |          |                  |
|-----------------------|------------------|----------|------------------|
| <b>1 Ocak 2022</b>    | <b>1.406.363</b> | <b>-</b> | <b>1.406.363</b> |
| Dönem itfa payı       | 236.895          | -        | 236.895          |
| <b>31 Aralık 2022</b> | <b>1.643.258</b> | <b>-</b> | <b>1.643.258</b> |

|                            | Haklar ve<br>Yazılım | Vakıflar Kira<br>Sözleşmesi | Araştırma ve<br>Geliştirme Giderleri | Toplam             |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>      |                      |                             |                                      |                    |
| <b>1 Ocak 2021</b>         | <b>1.475.695</b>     | <b>256.592.360</b>          | <b>-</b>                             | <b>258.068.055</b> |
| 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          |
| <b>31 Aralık 2021</b>      | <b>4.629.848</b>     | <b>-</b>                    | <b>19.644.643</b>                    | <b>24.274.491</b>  |

**İtfa Payları**

|                            |                  |                   |          |                   |
|----------------------------|------------------|-------------------|----------|-------------------|
| <b>1 Ocak 2021</b>         | <b>1.383.783</b> | <b>48.777.988</b> | <b>-</b> | <b>50.161.771</b> |
| Yabancı para çevrim etkisi | -                | (12.911.188)      | -        | (12.911.188)      |
| Transferler (*)            | -                | (35.866.800)      | -        | (35.866.800)      |
| Dönem itfa payı            | 22.580           | -                 | -        | 22.580            |
| <b>31 Aralık 2021</b>      | <b>1.406.363</b> | <b>-</b>          | <b>-</b> | <b>1.406.363</b>  |

(\*) 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 2022 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**

|                                                                | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 2.749.472             | 2.145.317             |
| Diğer kısa vadeli karşılıklar                                  | 61.379                | 61.379                |
|                                                                | <b>2.810.851</b>      | <b>2.206.696</b>      |

**Uzun vadeli karşılıklar**

|                                                                |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 6.913.118        | 4.611.220        |
|                                                                | <b>6.913.118</b> | <b>4.611.220</b> |

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>Toplam karşılıklar</b> | <b>9.723.969</b> | <b>6.817.916</b> |
|---------------------------|------------------|------------------|

**Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar**

|                | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Dava karşılığı | 61.379                | 61.379                |
| <b>Toplam</b>  | <b>61.379</b>         | <b>61.379</b>         |

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

**31 ARALIK 2022 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat / rehin / ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| TL Karşılığı                                                                                                                         | TL                   | ABD Doları       | Avro              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| <b>31 Aralık 2022</b>                                                                                                                |                      |                  |                   |
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TR'lerin toplam tutarı                                                                   | 2.663.601.374        | 5.862.581        | 70.700.000        |
| - Teminat (*)                                                                                                                        | 437.926.444          | 5.862.581        | -                 |
| - Rehin                                                                                                                              | -                    | -                | -                 |
| - İpotek (**)                                                                                                                        | 2.225.674.930        | -                | 70.700.000        |
| 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                                                                                                                             | -                    | -                | -                 |
| <b>Toplam TRİ</b>                                                                                                                    | <b>2.663.601.374</b> | <b>5.862.581</b> | <b>70.700.000</b> |

(\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un vermiş olduğu toplam teminat senet tutarı 328.306.146 TL ve 5.862.581 ABD Doları, finansal borçlanma karşılığında bankalara vermiş olduğu teminat tutarından oluşmaktadır.

(\*\*) Grup'un projeleri üzerinde finansal borçlanmadan dolayı toplam 816.277.500 TL ve 70.700.000 Avro tutarında ipotek vardır.

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

**31 ARALIK 2022 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              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| <b>31 Aralık 2021</b>                                                                                                                |                      |                  |                   |
| E. 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        |
| 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                                                                                                                             | -                    | -                | -                 |
| <b>Toplam TRİ</b>                                                                                                                    | <b>2.468.324.022</b> | <b>5.862.581</b> | <b>37.950.000</b> |

(\*) 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 2022 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 2022 tarihi itibarıyla 19.982,83 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 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 yansıtılmıştır. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabının hareketi aşağıda sunulmuştur:

|                           | 2022             | 2021             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>1 Ocak</b>             | <b>4.611.220</b> | <b>1.634.702</b> |
| Hizmet maliyeti           | 1.121.391        | 1.393.456        |
| Faiz maliyeti             | 977.208          | 931.378          |
| Aktüeryal kazanç/kayıp    | 246.099          | 2.153.732        |
| Ödenen kıdem tazminatları | (42.800)         | (1.502.048)      |
| <b>31 Aralık</b>          | <b>6.913.118</b> | <b>4.611.220</b> |

Aktüeryal fark, faiz oranı ve beklenen maaş artış oranındaki değişim nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Ayrıca emekliliğinde kıdem tazminatı alacak olan çalışanların, emeklilik öncesi kıdem tazminatı alarak 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 2022   | 31 Aralık 2021   |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Kullanılmamış izin karşılığı | 2.749.472        | 2.145.317        |
| <b>Toplam</b>                | <b>2.749.472</b> | <b>2.145.317</b> |

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

|                   | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021   |
|-------------------|------------------|------------------|
| <b>1 Ocak</b>     | <b>2.145.317</b> | <b>646.574</b>   |
| Carı yıl değişimi | 604.155          | 1.498.743        |
| <b>31 Aralık</b>  | <b>2.749.472</b> | <b>2.145.317</b> |



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

**31 ARALIK 2022 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                                      | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Devreden katma değer vergisi ("KDV") | 150.726.833           | 24.303.158            |
| Diğer                                | 24.190.738            | 6.567.930             |
|                                      | <b>174.917.571</b>    | <b>30.871.088</b>     |

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                                      | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Devreden katma değer vergisi ("KDV") | 113.143.213           | 133.927.391           |
| Resim ve tablolar                    | 24.386.856            | 24.386.861            |
| Diğer                                | 8.986.763             | 7.115.699             |
|                                      | <b>146.516.832</b>    | <b>165.429.951</b>    |

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer kısa ve uzun vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

| <b>Kısa vadeli</b>     | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gider tahakkukları (*) | 247.006.938           | 220.681.006           |
|                        | <b>247.006.938</b>    | <b>220.681.006</b>    |
| <b>Uzun vadeli</b>     | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
| Gider tahakkukları (*) | 22.135.145            | 90.510.580            |
|                        | <b>22.135.145</b>     | <b>90.510.580</b>     |

(\*) 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 2022 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: 10.595.002 (31 Aralık 2021: 4.590.175) hisseden oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| <u>Ortaklar</u> | <u>%</u>   | <u>31 Aralık 2022</u> | <u>%</u>   | <u>31 Aralık 2021</u> |
|-----------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| Erden Timur     | 99         | 1.048.905.173         | 99         | 456.380.675           |
| Musa Timur      | 1          | 10.595.002            | 1          | 2.619.500             |
|                 | <b>100</b> | <b>1.059.500.175</b>  | <b>100</b> | <b>459.000.175</b>    |

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

Grup'un sermayesi, 3 Kasım 2022 tarihli Genel Kurul Kararı ile 600.500.000 TL arttırılarak 1.059.500.175 TL olmuştur. Sermaye arttırımı işlemlerinin tamamlanması üzerine Şirket Esas Sözleşmesinin sermayeye ilişkin maddesi 15 Kasım 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

##### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin yüzde 20'sine ulaşınca kadar yasal dönem karının yüzde 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, kar dağıtımı yapıldığı durumlarda Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/11'i oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin yüzde 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 720.323 TL'dir (31 Aralık 2021: 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 2022 tarihi itibarıyla 1.934.458 TL (31 Aralık 2021: 1.688.358 TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç veya kayıplardan oluşmaktadır.

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

**31 ARALIK 2022 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)**

**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 2022 yılında dahil edilen tutarlar başlıca 113.023.107 nakit, varlık barışından gelen 3.552.446.073 TL tutarındaki arsadan oluşmaktadır.

**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 2022 itibarıyla finansal durum tablosunda "Kontrol gücü olmayan paylar" kalemi içinde sınıflandırılan tutar 2.178.787.507 TL'dir (31 Aralık 2021: 1.000.073.687 TL). Bu tutarın 1.888.316.246 TL'lik kısmı da Erden Timur'a aittir. (31 Aralık 2021: 886.843.445 TL)

**24. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

|                                    | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2021</b> |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Konut ve ofis satış gelirleri (*)  | 1.781.377.670                      | 1.404.796.278                      |
| Arsa ve arazi satış gelirleri (**) | 274.714.008                        | 34.421.667                         |
| Kira gelirleri                     | 10.044.192                         | 9.652.189                          |
| Diğer hasılat gelirleri            | 51.709.003                         | 5.283.907                          |
| Satış iadeleri (-)                 | (33.920.148)                       | (7.657.617)                        |
| <b>Hasılat</b>                     | <b>2.083.924.725</b>               | <b>1.446.496.424</b>               |
| Satışların maliyeti (-)            | (1.955.400.830)                    | (1.084.449.155)                    |
| <b>Brüt kar</b>                    | <b>128.523.895</b>                 | <b>362.047.269</b>                 |

(\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, konut ve ofis satış gelirleri Hirfanlı, Gölköy, Çekmeköy, Bahçelievler ve Basın ekspres projelerinde teslimi gerçekleşen satışlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, konut ve ofis satış gelirleri Yalıkavak, Çekmeköy, Bahçelievler, Sancaktepe ve Basın ekspres projelerinde teslimi gerçekleşen satışlardan oluşmaktadır.

(\*\*) Arsa ve arazi satışı gelirleri yeni oluşan Nef Arsa markasının satış gelirlerinden oluşmaktadır. Bu kapsamda Nef Çanakkale Biga, Nef Eskişehir ve Nef Ilgaz arsa satış gelirleri bulunmaktadır.

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

**31 ARALIK 2022 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**

|                              | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Satış ve pazarlama giderleri | (355.673.994)         | (90.876.781)          |
| Genel yönetim giderleri      | (299.093.478)         | (66.156.068)          |
|                              | <b>(654.767.472)</b>  | <b>(157.032.849)</b>  |

**Genel yönetim giderleri**

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

|                                          | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel giderleri                       | (88.039.124)          | (17.306.834)          |
| Danışmanlık giderleri                    | (81.576.338)          | (12.883.108)          |
| Vergi, resim ve harç giderleri           | (50.185.170)          | (24.106.786)          |
| Kira giderleri                           | (28.347.600)          | (2.150.532)           |
| Seyahat ve konaklama giderleri           | (6.380.420)           | (520.909)             |
| Yakıt, enerji ve su giderleri            | (5.354.623)           | (438.582)             |
| Temsil ve ağırlama giderleri             | (4.774.238)           | (384.562)             |
| Amortisman ve itfa payı giderleri        | (2.194.251)           | (1.593.316)           |
| Bakım onarım giderleri                   | (2.121.020)           | (498.233)             |
| Sigorta giderleri                        | (669.292)             | (216.539)             |
| Haberleşme ve kırtasiye giderleri        | (585.115)             | (371.568)             |
| Posta, kargo, kurye ve nakliye giderleri | (378.616)             | (133.014)             |
| Diğer                                    | (28.487.671)          | (5.552.085)           |
|                                          | <b>(299.093.478)</b>  | <b>(66.156.068)</b>   |

**Satış ve pazarlama giderleri**

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

|                                        | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Aracılık hizmeti ve komisyon giderleri | (193.951.169)         | (40.829.665)          |
| Reklam ve tanıtım giderleri            | (81.014.436)          | (35.767.799)          |
| Temsil ve ağırlama giderleri           | (43.829.805)          | (736.283)             |
| Personel giderleri                     | (13.170.002)          | (4.497.094)           |
| Kira giderleri                         | (6.013.144)           | (3.561.366)           |
| Danışmanlık giderleri                  | (2.376.072)           | (934.717)             |
| Haberleşme ve kırtasiye giderleri      | (1.327.940)           | (1.195.354)           |
| Bakım onarım giderleri                 | (1.192.385)           | (869.345)             |
| Vergi, resim ve harç giderleri         | (881.031)             | (415.984)             |
| Diğer                                  | (11.918.010)          | (2.069.174)           |
|                                        | <b>(355.673.994)</b>  | <b>(90.876.781)</b>   |

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**26. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

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

|                                          | <b>31 Aralık 2022</b>  | <b>31 Aralık 2021</b>  |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Satılan konut ve ofis maliyeti           | (1.878.904.555)        | (1.072.947.513)        |
| Aracılık hizmeti ve komisyon giderleri   | (193.951.169)          | (40.829.665)           |
| Personel giderleri                       | (101.209.126)          | (21.803.928)           |
| Danışmanlık giderleri                    | (83.952.410)           | (13.817.825)           |
| Reklam ve tanıtım giderleri              | (81.014.436)           | (35.767.799)           |
| Satılan arsa maliyeti                    | (76.496.275)           | (11.501.642)           |
| Vergi, resim ve harç giderleri           | (51.066.201)           | (24.522.770)           |
| Temsil ve ağırlama giderleri             | (48.604.043)           | (1.120.845)            |
| Kira giderleri                           | (34.360.744)           | (5.711.898)            |
| Seyahat ve konaklama giderleri           | (6.380.420)            | (520.909)              |
| Yakıt, enerji ve su giderleri            | (5.354.623)            | (438.582)              |
| Bakım onarım giderleri                   | (3.313.405)            | (1.367.578)            |
| Amortisman ve itfa payı giderleri        | (2.194.251)            | (1.593.316)            |
| Haberleşme ve kırtasiye giderleri        | (1.913.055)            | (1.566.922)            |
| Sigorta giderleri                        | (669.292)              | (216.539)              |
| Posta, kargo, kurye ve nakliye giderleri | (378.616)              | (133.014)              |
| Diğer                                    | (40.405.681)           | (7.621.259)            |
|                                          | <b>(2.610.168.302)</b> | <b>(1.241.482.004)</b> |

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

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2022 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

|                                                | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti | 1.324.499             | 480.000               |
| Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri          | 80.000                | -                     |
|                                                | <b>1.404.499</b>      | <b>480.000</b>        |

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

**31 ARALIK 2022 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:

|                                                  | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 13) | 7.424.205.830         | 3.403.339.691         |
| Sözleşme revizesi sonrası oluşan gelirler        | -                     | 37.392.895            |
| SGK İndirimleri ve gelirleri                     | 12.993                | 2.802.071             |
| Diğer                                            | 38.777.762            | 6.216.441             |
|                                                  | <b>7.462.996.585</b>  | <b>3.449.751.098</b>  |

**Esas faaliyetlerden diğer giderler**

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

|                                                          | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı (*)              | (108.731.980)         | -                     |
| Şüpheli ticari alacak ve diğer karşılığı gideri (Not 10) | (7.343.421)           | (6.777.619)           |
| Teslim sonrası giderleri                                 | (2.844.545)           | (19.685.325)          |
| Kur farkı gideri, net                                    | (434.550)             | (115.581.956)         |
| Diğer                                                    | (4.868.314)           | (15.140.675)          |
|                                                          | <b>(124.222.810)</b>  | <b>(157.185.575)</b>  |

(\*) Bodrum Türkbükü Karacaburun ve Nef 22 Ataköy yatırım amaçlı gayrimenkullerinin satışlarından oluşan zararı içermektedir.

**28. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

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

|                            | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Sabit kıymet satış karları | -                     | 16.557.690            |
|                            | <b>-</b>              | <b>16.557.690</b>     |

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

**31 ARALIK 2022 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:

|                | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Faiz gelirleri | 32.706.164            | 13.620.723            |
| Diğer          | 3.535.947             | 2.844.652             |
|                | <b>36.242.111</b>     | <b>16.465.375</b>     |

**Finansman giderleri**

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

|                                          | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Faiz giderleri                           | (184.629.415)         | (180.207.150)         |
| Kur farkı gideri, net                    | (37.596.214)          | (18.875.372)          |
| Kredi komisyon ve diğer masraf giderleri | (56.537.321)          | (6.758.982)           |
|                                          | <b>(278.762.950)</b>  | <b>(205.841.504)</b>  |

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye’de faaliyet gösteren şirketler için uygulanan kurumlar vergisi oranı yüzde 23’tir (31 Aralık 2021: yüzde 25). 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.

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

**31 ARALIK 2022 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 2022 tarih ve 31462 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7316 Sayılı Kanun'un Vergi düzenlemelerine ilişkin, Kurumlar vergisi oranının; 2022 kurum kazançları için %23, 2023 kurum kazançları için ise %20 olarak uygulanması belirlenmiştir.

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 2022 ve 2021 yıllarına ait cari vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:**

|                               | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kurumlar vergisi              | (1.220.248)           | (1.220.248)           |
| Peşin ödenmiş vergi ve fonlar | 1.198.495             | 344.274               |
|                               | <b>(21.753)</b>       | <b>(875.974)</b>      |



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

**31 ARALIK 2022 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 2022         | 31 Aralık 2021       |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Kurumlar vergisi gideri                                         | -                      | (288.673)            |
| Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri                              | (1.368.639.952)        | (711.488.158)        |
| <b>Kar / zararda muhasebeleştirilen vergi (gideri) / geliri</b> | <b>(1.368.639.952)</b> | <b>(711.776.831)</b> |
| Kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi   | 61.525                 | 538.433              |
|                                                                 | <b>(1.368.578.427)</b> | <b>(711.238.398)</b> |

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<br>2022       | Cari Dönem<br>ertelenmiş<br>vergi<br>giderleri | Yabancı<br>para<br>çevrim<br>etkisi | Kapsamlı gelir<br>tablosunda<br>muhasebeleştirilen<br>kısım | 31 Aralık<br>2022      |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Stoklar                                                   | 242.473.749          | (112.498.467)                                  | -                                   | -                                                           | 129.975.282            |
| Cari yıl zararları                                        | 20.874.351           | 71.537.166                                     | -                                   | -                                                           | 92.411.517             |
| Verilen Avanslar                                          | 35.084.648           | (34.281.223)                                   | -                                   | -                                                           | 803.425                |
| Finansal borçlar                                          | 25.783.382           | (11.929.888)                                   | -                                   | -                                                           | 13.853.494             |
| Ticari alacaklar                                          | 1.425.981            | 1.597.465                                      | -                                   | -                                                           | 3.023.446              |
| Kullanılmamış izin karşılığı                              | 429.063              | 120.831                                        | -                                   | -                                                           | 549.894                |
| Kıdem tazminatı karşılığı                                 | 922.244              | 398.855                                        | -                                   | 61.525                                                      | 1.382.624              |
| Diğer geçici farklar                                      | (587.853)            | 2.265.688                                      | -                                   | -                                                           | 1.677.835              |
| Ticari borçlar                                            | 10.879               | 79.121                                         | -                                   | -                                                           | 90.000                 |
| Finansal yatırımlar                                       | 401.171              | (36.470)                                       | -                                   | -                                                           | 364.701                |
| Maddi duran varlıklar ve<br>maddi olmayan duran varlıklar | 25.127.779           | 9.527.900                                      | -                                   | -                                                           | 34.655.679             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                             | (1.042.177.037)      | (1.302.176.646)                                | -                                   | -                                                           | (2.344.353.683)        |
| <b>Vergi varlıkları / (yükümlülükleri)</b>                | <b>(690.231.643)</b> | <b>(1.375.395.668)</b>                         | -                                   | <b>61.525</b>                                               | <b>(2.065.565.786)</b> |

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

**31 ARALIK 2022 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 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait raporlanan vergi karşılığı vergi öncesi kar üzerinde yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan tutardan farklıdır. İlgili mutabakat dökümü aşağıdaki gibidir:

| <b>Vergi karşılığının mutabakatı:</b>                                     | <b>2022</b>            | <b>2021</b>          |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Dönem karı                                                                | 5.201.223.927          | 2.612.941.022        |
| Toplam vergi geliri                                                       | 1.368.639.952          | 711.776.831          |
| <b>Vergi öncesi kar</b>                                                   | <b>6.569.863.879</b>   | <b>3.324.717.853</b> |
| Şirket'in yasal vergi oranına göre vergi öncesi zarardan hesaplanan vergi | (1.511.068.692)        | (831.179.463)        |
| Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi                           | (29.524.716)           | (50.865.998)         |
| Vergi istisnasına tabi gelirlerin vergi etkisi                            | -                      | 24.807.821           |
| Vergi Oranı değişiminin etkisi                                            | 182.629.266            | 194.799.442          |
| Mahsup edilen geçmiş yıl zararları                                        | (29.434.244)           | (47.504.599)         |
| Diğer düzeltmelerin etkisi                                                | 18.758.434             | (1.834.034)          |
| <b>Dönem vergi gideri</b>                                                 | <b>(1.368.639.952)</b> | <b>(711.776.831)</b> |

**31. PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)**

Hisse başına kazanç, dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesi ile hesaplanır. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla pay başına kazancın hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|                                                                    | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı<br>(tam değeri) | 10.595.002            | 4.590.002             |
| Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)           | 3.580.610.732         | 1.662.492.095         |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen pay başına karı/(zararı) (TL)</b>    | <b>337,95</b>         | <b>362,20</b>         |

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

### **31 ARALIK 2022 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 2022 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**

|                                     | 2022              | 2021              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Dönem başı itibarıyla bakiye</b> | <b>12.418.398</b> | <b>5.640.779</b>  |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar    | 7.343.421         | 6.777.619         |
| Konusu kalmayan karşılıklar         | -                 | -                 |
| <b>Dönem sonu itibarıyla bakiye</b> | <b>19.761.819</b> | <b>12.418.398</b> |

31 Aralık 2022 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 2022 ve 2021 tarihi itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

| 2022<br>Sözleşme<br>uyarınca vadeler            | Kayıtlı<br>değeri    | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar<br>toplamı | 3 aydan<br>az          | 3-12<br>ay           | 1-5<br>yıl             | 5 yıldan<br>fazla |
|-------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Türev olmayan finansal<br/>yükümlülükler</b> |                      |                                                   |                        |                      |                        |                   |
| Finansal borçlanmalar                           | 1.628.077.640        | (1.801.074.060)                                   | (42.635.928)           | (519.430.767)        | (1.239.007.365)        | -                 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar               | 13.989.706           | (13.989.706)                                      | (13.989.706)           | -                    | -                      | -                 |
| İlişkili olmayan taraflara<br>ticari borçlar    | 741.830.369          | (741.830.369)                                     | (718.998.271)          | -                    | (22.832.098)           | -                 |
| İlişkili taraflara diğer borçlar                | 348.359.701          | (348.359.701)                                     | (348.359.701)          | -                    | -                      | -                 |
| İlişkili olmayan taraflara<br>diğer borçlar     | 391.822.305          | (391.822.305)                                     | (325.348.620)          | -                    | (66.473.685)           | -                 |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>3.124.079.721</b> | <b>(3.297.076.141)</b>                            | <b>(1.449.332.226)</b> | <b>(519.430.767)</b> | <b>(1.328.313.148)</b> | <b>-</b>          |

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

**31 ARALIK 2022 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)**

| <b>2021<br/>Sözleşme<br/>uyarınca vadeler</b>   | <b>Kayıtlı<br/>değeri</b> | <b>Sözleşme<br/>uyarınca nakit<br/>çıkışlar<br/>toplamı</b> | <b>3 aydan<br/>az</b>  | <b>3-12<br/>ay</b>   | <b>1-5<br/>yıl</b>     | <b>5 yıldan<br/>fazla</b> |
|-------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|
| <b>Türev olmayan finansal<br/>yükümlülükler</b> |                           |                                                             |                        |                      |                        |                           |
| 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<br>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<br>diğer borçlar     | 399.842.797               | (399.842.797)                                               | (289.526.703)          | -                    | (110.316.094)          | -                         |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>3.311.887.062</b>      | <b>(3.629.448.580)</b>                                      | <b>(1.398.086.717)</b> | <b>(203.192.204)</b> | <b>(2.028.169.659)</b> | <b>-</b>                  |

**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 2022 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 2022       |                    |                     |          |            | 31 Aralık 2021       |                    |                     |          |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|----------|------------|----------------------|--------------------|---------------------|----------|------------|
|                                                                                     | TL<br>Karşılığı      | ABD<br>Doları      | Avro                | TL       | Diğer      | TL<br>Karşılığı      | ABD<br>Doları      | Avro                | TL       | Diğer      |
| 1. Ticari alacaklar                                                                 | 141.573.711          | 7.392.173          | 168.179             | -        | -          | 79.817.942           | 6.062.240          | 78.000              | -        | -          |
| Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)                            | 187.675.867          | 3.181.087          | 6.429.606           | -        | 951        | 104.746.984          | 4.931.165          | 2.775.130           | -        | 429        |
| Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                  | -                    | -                  | -                   | -        | -          | -                    | -                  | -                   | -        | -          |
| Diğer                                                                               | -                    | -                  | -                   | -        | -          | -                    | -                  | -                   | -        | -          |
| <b>Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>                                                      | <b>329.249.578</b>   | <b>10.573.261</b>  | <b>6.597.785</b>    | <b>-</b> | <b>951</b> | <b>184.564.926</b>   | <b>10.993.405</b>  | <b>2.853.130</b>    | <b>-</b> | <b>429</b> |
| Ticari Alacaklar                                                                    | -                    | -                  | -                   | -        | -          | -                    | -                  | -                   | -        | -          |
| Parasal Finansal Varlıklar                                                          | -                    | -                  | -                   | -        | -          | -                    | -                  | -                   | -        | -          |
| Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                  | -                    | -                  | -                   | -        | -          | -                    | -                  | -                   | -        | -          |
| Diğer                                                                               | -                    | -                  | -                   | -        | -          | -                    | -                  | -                   | -        | -          |
| <b>Duran Varlıklar (5+6+7)</b>                                                      | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>-</b>   |
| <b>Toplam Varlıklar (4+8)</b>                                                       | <b>329.249.578</b>   | <b>10.573.261</b>  | <b>6.597.785</b>    | <b>-</b> | <b>951</b> | <b>184.564.926</b>   | <b>10.993.405</b>  | <b>2.853.130</b>    | <b>-</b> | <b>429</b> |
| Ticari Borçlar                                                                      | (22.528.270)         | (1.203.500)        | (1.247)             | -        | -          | (77.187.110)         | (123.404)          | (5.148.079)         | -        | -          |
| Finansal Yükümlülükler                                                              | (66.658.550)         | -                  | (3.343.812)         | -        | -          | (133.402.775)        | -                  | (9.085.959)         | -        | -          |
| Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                    | (144.930.301)        | (4.035.327)        | (3.485.171)         | -        | -          | (39.748.234)         | (2.022.762)        | (919.328)           | -        | -          |
| Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                 | -                    | -                  | -                   | -        | -          | -                    | -                  | -                   | -        | -          |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>                                         | <b>(234.117.121)</b> | <b>(5.238.827)</b> | <b>(6.830.230)</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>(250.338.119)</b> | <b>(2.146.166)</b> | <b>(15.153.365)</b> | <b>-</b> | <b>-</b>   |
| Ticari Borçlar                                                                      | -                    | -                  | -                   | -        | -          | -                    | -                  | -                   | -        | -          |
| Finansal Yükümlülükler                                                              | (155.698.487)        | -                  | (7.810.347)         | -        | -          | (201.495.941)        | -                  | (13.723.731)        | -        | -          |
| Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                    | -                    | -                  | -                   | -        | -          | -                    | -                  | -                   | -        | -          |
| Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                 | -                    | -                  | -                   | -        | -          | -                    | -                  | -                   | -        | -          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>                                         | <b>(155.698.487)</b> | <b>-</b>           | <b>(7.810.347)</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>(201.495.941)</b> | <b>-</b>           | <b>(13.723.731)</b> | <b>-</b> | <b>-</b>   |
| <b>Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>                                                 | <b>(389.815.608)</b> | <b>(5.238.827)</b> | <b>(14.640.577)</b> | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>(451.834.060)</b> | <b>(2.146.166)</b> | <b>(28.877.096)</b> | <b>-</b> | <b>-</b>   |
| <b>Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük)</b>                       |                      |                    |                     |          |            |                      |                    |                     |          |            |
| <b>Pozisyonu (19a-19b)</b>                                                          | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>-</b>   |
| <b>a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı</b>                                         | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>-</b>   |
| <b>19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı</b>                                   | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>-</b>   |
| <b>Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük)</b>                                       |                      |                    |                     |          |            |                      |                    |                     |          |            |
| <b>Pozisyonu (9-18+19)</b>                                                          | <b>(60.566.031)</b>  | <b>5.334.434</b>   | <b>(8.042.792)</b>  | <b>-</b> | <b>951</b> | <b>(267.269.134)</b> | <b>8.847.239</b>   | <b>(26.023.966)</b> | <b>-</b> | <b>429</b> |
| <b>Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük)</b>                      |                      |                    |                     |          |            |                      |                    |                     |          |            |
| <b>Pozisyonu (TFRS 7.B23)</b>                                                       |                      |                    |                     |          |            |                      |                    |                     |          |            |
| <b>(=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>                                             | <b>(60.566.031)</b>  | <b>5.334.434</b>   | <b>(8.042.792)</b>  | <b>-</b> | <b>951</b> | <b>(267.269.134)</b> | <b>8.847.239</b>   | <b>(26.023.966)</b> | <b>-</b> | <b>429</b> |
| <b>Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>-</b>   |
| <b>İhracat</b>                                                                      | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>-</b>   |
| <b>İthalat</b>                                                                      | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>-</b>   |



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

**31 ARALIK 2022 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 2022                                                            | Kar/(Zarar)                        |                                     | Özkaynaklar                        |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                                           | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %10 değer<br>kazanması/kaybetmesi halinde              |                                    |                                     |                                    |                                     |
| ABD Doları net varlık/yükümlülüğü                                         | 9.974.484                          | (9.974.484)                         | -                                  | -                                   |
| ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                                    | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>ABD Doları Net Etki (1+2)</b>                                          | <b>9.974.484</b>                   | <b>(9.974.484)</b>                  | -                                  | -                                   |
| Avro kurunun %10 değer<br>kazanması/kaybetmesi halinde                    |                                    |                                     |                                    |                                     |
| Avro net varlık/yükümlülüğü                                               | (16.033.226)                       | 16.033.226                          | -                                  | -                                   |
| Avro riskinden korunan kısım (-)                                          | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>6-Avro Net Etki (4+5)</b>                                              | <b>(16.033.226)</b>                | <b>16.033.226</b>                   | -                                  | -                                   |
| Diğer döviz kurlarının ortalama %10<br>değer kazanması/kaybetmesi halinde |                                    |                                     |                                    |                                     |
| Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü                                        | 2.139                              | (2.139)                             | -                                  | -                                   |
| Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)                                   | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)</b>                              | <b>2.139</b>                       | <b>(2.139)</b>                      | -                                  | -                                   |
| <b>TOPLAM (3+6+9)</b>                                                     | <b>(6.056.603)</b>                 | <b>6.056.603</b>                    | -                                  | -                                   |

| 31 Aralık 2021                                                            | Kar/(Zarar)                        |                                     | Özkaynaklar                        |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                                           | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %10 değer<br>kazanması/kaybetmesi halinde              |                                    |                                     |                                    |                                     |
| ABD Doları net varlık/yükümlülüğü                                         | 22.963.010                         | (22.963.010)                        | -                                  | -                                   |
| ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                                    | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>ABD Doları Net Etki (1+2)</b>                                          | <b>22.963.010</b>                  | <b>(22.963.010)</b>                 | -                                  | -                                   |
| Avro kurunun %10 değer<br>kazanması/kaybetmesi halinde                    |                                    |                                     |                                    |                                     |
| Avro net varlık/yükümlülüğü                                               | (76.418.336)                       | 76.418.336                          | -                                  | -                                   |
| Avro riskinden korunan kısım (-)                                          | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>6-Avro Net Etki (4+5)</b>                                              | <b>(76.418.336)</b>                | <b>76.418.336</b>                   | -                                  | -                                   |
| Diğer döviz kurlarının ortalama %10<br>değer kazanması/kaybetmesi halinde |                                    |                                     |                                    |                                     |
| Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü                                        | 1.499                              | (1.499)                             | -                                  | -                                   |
| Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)                                   | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)</b>                              | <b>1.499</b>                       | <b>(1.499)</b>                      | -                                  | -                                   |
| <b>TOPLAM (3+6+9)</b>                                                     | <b>(53.453.827)</b>                | <b>53.453.827</b>                   | -                                  | -                                   |

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

**31 ARALIK 2022 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 faizli 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:

|                                  | 2022                  | 2021                 |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Finansal borçlar toplamı         | 1.628.077.640         | 1.946.352.171        |
| Eksi: Nakit değerler ve bankalar | 336.446.701           | 180.000.327          |
| <b>Net finansal borç</b>         | <b>1.291.630.939</b>  | <b>1.766.351.844</b> |
| <b>Özkaynaklar toplamı</b>       | <b>12.140.581.810</b> | <b>3.297.691.554</b> |
| <b>Borç/özkaynaklar oranı</b>    | <b>%10,64</b>         | <b>%53,56</b>        |

**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 2022 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 SONRASI OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

.....