

**Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım
Anonim şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**

**31 Aralık 2018 Tarihi İtibarıyla ve
Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu**

11 Mart 2019

Bu rapor 2 sayfa denetim raporu ve 78 sayfa konsolide tablolar ve konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotları içermektedir.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Sınırlı Olumlu Görüş

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve 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, *Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı* bölümünde belirtilen konunun muhtemel etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

TFRS 15 uyarınca sözleşmenin taraflarınca kararlaştırılan ödemelerin zamanlaması varlıkların satışında müşteriye finansman şeklinde önemli bir fayda sağlıyorsa, ileride hasılat yazılması öngörülen işlem bedeli belirlenirken taahhüt edilen bedelde paranın zaman değerinin etkisine göre düzeltme yapılması gerekmektedir. Grup, ön ödemeli veya taksitli satışlarından elde edilen ertelenmiş gelirlerinde, TFRS 15 kapsamında önemli finansman bileşenin varlığı tespit edilmiş olmasına karşın, bu bileşenin tutarını hesaplayamamıştır. Bu nedenle, ilişikteki konsolide finansal tablolarda sunulan Grup'un ertelenmiş gelirlerinde, geçmiş yıl karlarında, cari yıl net satışlarında ve cari yıl finansman giderlerinde finansman bileşenin varlığından dolayı oluşabilecek muhtemel farklılıklardan ötürü herhangi bir düzeltmenin gerekli olup olmadığı tarafımızca tespit edilememiştir.

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

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. Tarafımızca; *Sınırlı Olumlu Görüşün* Dayanağı bölümünde açıklanan konuya ilave olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

Ertelenmiş Gelirler ve hasılatın muhasebeleştirilmesi

Hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 3.j'ye bakınız.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ertelenmiş gelirler, Grup'un toplam yükümlülüklerinin %58'sini oluşturmaktadır. Grup, geliştirdiği gayrimenkul projelerine ilişkin satışlarını satış vaadi sözleşmeleri imzalamak suretiyle yapmakta olup, bu sözleşme bedelleri satışa konu gayrimenkul teslim edilene kadar ertelenmiş gelirler hesabında (alınan avanslar) muhasebeleştirilmektedir. İlgili gayrimenkuller teslim edildiğinde diğer bir ifadeyle gayrimenkulleri müşterilere devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde, söz konusu satışlara ilişkin ertelenmiş gelirlerde takip edilen tutarlar hasılat olarak finansal tablolara alınmaktadır. Grup'un faaliyette bulunduğu sektörün operasyonel yapısı gereği, satış vaadi sözleşmesi ile yapılan satışların, teslimler ile birlikte hasılatla dönüşmesi arasında zamansal farklılıklar bulunmaktadır. Bu nedenle, Grup'un finansal performansı önemli ölçüde ertelenmiş gelirler hesabı ile ilişkilidir. Ertelenmiş gelir hesabındaki veri yoğunluğu ve çeşitliliği nedeniyle ilgili hesaplar üzerinde doğası gereği yanlış hesaplanma riski bulunmaktadır. Yukarıda belirttiğimiz nedenlere bağlı olarak ertelenmiş gelirlerin	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Bilgisayar yazılımı destekli denetim tekniği kullanarak ertelenmiş gelirler hesabının dönem içerisinde ilgili olduğu hesaplar ve işlemleri niteliğine göre tanımlayarak bu işlemlere ilişkin tutarların analitik olarak Grup'un operasyonları ile uyumlu olup olmadıklarını sorguladık. - Yönetimin, ertelenmiş gelirler ve hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin BT uzmanlarımızdan yardım alınmak suretiyle kontrollerin tasarım, uygulama ve işleyiş etkinliklerini değerlendirdik. - Dönem içerisinde ertelenmiş gelirlere alınan satış vaadi sözleşme bedellerinin, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz satışlar bazında, sözleşmelerdeki tutarlar ile uyumlu olup olmadığını test ettik. - Dönem içerisinde ertelenmiş gelirler hesabı ile ilişkili olarak yapılan tahsilatların, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, destekleyici belgelerle uyumlu olup olmadığını test ettik. - Dönem hasılatına alınan gayrimenkul teslimlerine ilişkin tutarların,

muhassebeleştirilmesi tarafımızca kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, faturalanan tutarlar ile ve teslimata ilişkin destekleyici belgelerle uyumlu olup olmadığını test ettik. - Dönem içerisinde yapılan tahsilatlara ilişkin olarak müşterilere geri verilen senet tutarlarını, dönem sonunda örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, sayım prosedürü uyguladığımız senet döküm listelerinde yer alıp almadığını kontrol ederek test ettik.
---	--

Stoklar

Stoklar ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımlarının detayı için Dipnot 3.g'ye bakınız.

Kilit Denetim Konusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklar, Grup'un toplam varlıklarının yaklaşık %29'unu oluşturmaktadır. Stoklar satış amaçlı olarak geliştirilen projelere ilişkin arsa maliyetleri, inşaat maliyetleri, önceki yıllarda yatırım amaçlı olarak sınıflanan arsalara ilişkin değer artışları, aktifleştirilen borçlanma maliyetleri ve genel gider payları ile diğer maliyetlerden oluşmaktadır. Stokların, Grup'un, operasyonları açısından arz ettiği önem, varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve stoklar üzerinden aktifleştirilen borçlanma maliyetlerine ilişkin hesaplamaların yönetimin muhakemesine ve varsayımlara dayanması nedenlerine bağlı olarak tarafımızca stoklar kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	Konunun denetimde nasıl ele alındığı Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Yönetimin stoklar üzerindeki kontrollerinin BT uzmanlarımızdan yardım alınmak suretiyle tasarım, uygulama ve işleyiş etkinliklerini değerlendirdik. - Dönem içerisinde stokların maliyetine eklenen unsurlara ilişkin tutarları, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, hakkeş ve fatura tutarları ile karşılaştırarak test ettik. - Döneme isabet eden faiz ve kur farkı giderlerini yeniden hesaplama yöntemi ve analitik prosedürler uygulamak suretiyle test ettik. - Türk Lirası cinsinden kullanılan kredilerin aktifleştirilen finansman giderlerine ilişkin yönetim tarafından hazırlanan analiz ve varsayımları değerlendirdik, yapılan hesaplamaların aritmetik doğruluğunu kontrol ettik.
--	---

	- Döviz cinsinden kullanılan kredilerin aktifleştirilen finansman giderleri ve kur farklarına ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetlerinin üst sınırının analizini yeniden hesaplama yaparak test ettik. - Grup'un devam eden projeleri arasında yer alan konut stoklarının net gerçekleşebilir değerlerini test ettik.
--	--

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 3.f – 4.a ve 13' e bakınız.

Kilit Denetim Konusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %16'sını oluşturmaktadır. Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden ölçmektedir. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti için bu konuda uzman bağımsız değerlendirme şirketleri ile çalışmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile bu konu kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	Konunun denetimde nasıl ele alındığı Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti için Yönetim tarafından seçilen bağımsız değerlendirme uzmanlarının tarafsızlığı ve yetkinliklerini değerlendirdik. - Değerleme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme tekniklerinin önceki yıllar ile uyumunu ve varsa değişiklikleri sorguladık. - Değerleme uzmanlarının, raporların kullanımına ulaşılan sonuçlara ilişkin bir sınırlandırmaya veya koşula; finansal tabloları ve açıklamaları etkileyebilecek nitelikte tespitlere raporlarında yer verip vermediklerini sorguladık. - Seçmiş olduğumuz örnekler bazında, değerlendirme uzmanlarının aldıkları emsalleri üçüncü taraf bilgileri ve veriler ile test ettik, analitik olarak sorguladık.
--	---

	- Şirket içi uzman kullanarak değerlendirme çalışmalarında kullanılan verilerin, varsayımların makullüğünü değerlendirdik. - İlgili finansal tablo açıklamalarının, temel varsayımlara, muhakemelere ve duyarlılıklara dair açıklamalar da dahil olmak üzere, yeterliliğini ve uygunluğunu değerlendirdik.
--	--

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.

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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, konsolide finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki 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 ve yapılan muhasebe tahminlerinin ve 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 halinde, raporumuzda, konsolide 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, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- 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.

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

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 Yüklölölükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve konsolide finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of KPMG International Cooperative

Hakkı Özgür Sıvacı, SMMM
Sorumlu Denetçi
11 Mart 2019
İstanbul, Türkiye

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Sınırlı Olumlu Görüş

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve 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, *Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı* bölümünde belirtilen konunun muhtemel etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

TFRS 15 uyarınca sözleşmenin taraflarınca kararlaştırılan ödemelerin zamanlaması varlıkların satışında müşteriye finansman şeklinde önemli bir fayda sağlıyorsa, ileride hasılat yazılması öngörülen işlem bedeli belirlenirken taahhüt edilen bedelde paranın zaman değerinin etkisine göre düzeltme yapılması gerekmektedir. Grup, ön ödemeli veya taksitli satışlarından elde edilen ertelenmiş gelirlerinde, TFRS 15 kapsamında önemli finansman bileşenin varlığı tespit edilmiş olmasına karşın, bu bileşenin tutarını hesaplayamamıştır. Bu nedenle, ilişikteki konsolide finansal tablolarda sunulan Grup'un ertelenmiş gelirlerinde, geçmiş yıl karlarında, cari yıl net satışlarında ve cari yıl finansman giderlerinde finansman bileşenin varlığından dolayı oluşabilecek muhtemel farklılıklardan ötürü herhangi bir düzeltmenin gerekli olup olmadığı tarafımızca tespit edilememiştir.

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

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. Tarafımızca; *Sınırlı Olumlu Görüşün* Dayanağı bölümünde açıklanan konuya ilave olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

Ertelenmiş Gelirler ve hasılatın muhasebeleştirilmesi

Hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 3.j'ye bakınız.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ertelenmiş gelirler, Grup'un toplam yükümlülüklerinin %58'sini oluşturmaktadır. Grup, geliştirdiği gayrimenkul projelerine ilişkin satışlarını satış vaadi sözleşmeleri imzalamak suretiyle yapmakta olup, bu sözleşme bedelleri satışa konu gayrimenkul teslim edilene kadar ertelenmiş gelirler hesabında (alınan avanslar) muhasebeleştirilmektedir. İlgili gayrimenkuller teslim edildiğinde diğer bir ifadeyle gayrimenkulleri müşterilere devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde, söz konusu satışlara ilişkin ertelenmiş gelirlerde takip edilen tutarlar hasılat olarak finansal tablolara alınmaktadır. Grup'un faaliyette bulunduğu sektörün operasyonel yapısı gereği, satış vaadi sözleşmesi ile yapılan satışların, teslimler ile birlikte hasılatla dönüşmesi arasında zamansal farklılıklar bulunmaktadır. Bu nedenle, Grup'un finansal performansı önemli ölçüde ertelenmiş gelirler hesabı ile ilişkilidir. Ertelenmiş gelir hesabındaki veri yoğunluğu ve çeşitliliği nedeniyle ilgili hesaplar üzerinde doğası gereği yanlış hesaplanma riski bulunmaktadır. Yukarıda belirttiğimiz nedenlere bağlı olarak ertelenmiş gelirlerin	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Bilgisayar yazılımı destekli denetim tekniği kullanarak ertelenmiş gelirler hesabının dönem içerisinde ilgili olduğu hesaplar ve işlemleri niteliğine göre tanımlayarak bu işlemlere ilişkin tutarların analitik olarak Grup'un operasyonları ile uyumlu olup olmadıklarını sorguladık. - Yönetimin, ertelenmiş gelirler ve hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin BT uzmanlarımızdan yardım alınmak suretiyle kontrollerin tasarım, uygulama ve işleyiş etkinliklerini değerlendirdik. - Dönem içerisinde ertelenmiş gelirlere alınan satış vaadi sözleşme bedellerinin, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz satışlar bazında, sözleşmelerdeki tutarlar ile uyumlu olup olmadığını test ettik. - Dönem içerisinde ertelenmiş gelirler hesabı ile ilişkili olarak yapılan tahsilatların, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, destekleyici belgelerle uyumlu olup olmadığını test ettik. - Dönem hasılatına alınan gayrimenkul teslimlerine ilişkin tutarların,

muhassebeleştirilmesi tarafımızca kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, faturalanan tutarlar ile ve teslimata ilişkin destekleyici belgelerle uyumlu olup olmadığını test ettik. - Dönem içerisinde yapılan tahsilatlara ilişkin olarak müşterilere geri verilen senet tutarlarını, dönem sonunda örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, sayım prosedürü uyguladığımız senet döküm listelerinde yer alıp almadığını kontrol ederek test ettik.
---	--

Stoklar

Stoklar ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımlarının detayı için Dipnot 3.g'ye bakınız.

Kilit Denetim Konusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklar, Grup'un toplam varlıklarının yaklaşık %29'unu oluşturmaktadır. Stoklar satış amaçlı olarak geliştirilen projelere ilişkin arsa maliyetleri, inşaat maliyetleri, önceki yıllarda yatırım amaçlı olarak sınıflanan arsalarla ilişkin değer artışları, aktifleştirilen borçlanma maliyetleri ve genel gider payları ile diğer maliyetlerden oluşmaktadır. Stokların, Grup'un, operasyonları açısından arz ettiği önem, varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve stoklar üzerinden aktifleştirilen borçlanma maliyetlerine ilişkin hesaplamaların yönetimin muhakemesine ve varsayımlara dayanması nedenlerine bağlı olarak tarafımızca stoklar kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	Konunun denetimde nasıl ele alındığı Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Yönetimin stoklar üzerindeki kontrollerinin BT uzmanlarımızdan yardım alınmak suretiyle tasarım, uygulama ve işleyiş etkinliklerini değerlendirdik. - Dönem içerisinde stokların maliyetine eklenen unsurlara ilişkin tutarları, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, hakkeş ve fatura tutarları ile karşılaştırarak test ettik. - Döneme isabet eden faiz ve kur farkı giderlerini yeniden hesaplama yöntemi ve analitik prosedürler uygulamak suretiyle test ettik. - Türk Lirası cinsinden kullanılan kredilerin aktifleştirilen finansman giderlerine ilişkin yönetim tarafından hazırlanan analiz ve varsayımları değerlendirdik, yapılan hesaplamaların aritmetik doğruluğunu kontrol ettik.
---	---

	- Döviz cinsinden kullanılan kredilerin aktifleştirilen finansman giderleri ve kur farklarına ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetlerinin üst sınırının analizini yeniden hesaplama yaparak test ettik. - Grup'un devam eden projeleri arasında yer alan konut stoklarının net gerçekleşebilir değerlerini test ettik.
--	--

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 3.f – 4.a ve 13' e bakınız.

Kilit Denetim Konusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %16'sını oluşturmaktadır. Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden ölçmektedir. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti için bu konuda uzman bağımsız değerlendirme şirketleri ile çalışmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile bu konu kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	Konunun denetimde nasıl ele alındığı Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti için Yönetim tarafından seçilen bağımsız değerlendirme uzmanlarının tarafsızlığı ve yetkinliklerini değerlendirdik. - Değerleme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme tekniklerinin önceki yıllar ile uyumunu ve varsa değişiklikleri sorguladık. - Değerleme uzmanlarının, raporların kullanımına ulaşılan sonuçlara ilişkin bir sınırlandırmaya veya koşula; finansal tabloları ve açıklamaları etkileyebilecek nitelikte tespitlere raporlarında yer verip vermediklerini sorguladık. - Seçmiş olduğumuz örnekler bazında, değerlendirme uzmanlarının aldıkları emsalleri üçüncü taraf bilgileri ve veriler ile test ettik, analitik olarak sorguladık.
--	---

	- Şirket içi uzman kullanarak değerlendirme çalışmalarında kullanılan verilerin, varsayımların makullüğünü değerlendirdik. - İlgili finansal tablo açıklamalarının, temel varsayımlara, muhakemelere ve duyarlılıklara dair açıklamalar da dahil olmak üzere, yeterliliğini ve uygunluğunu değerlendirdik.
--	--

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.

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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, konsolide finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki 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 ve yapılan muhasebe tahminlerinin ve 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 halinde, raporumuzda, konsolide 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, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- 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.

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

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 Yüklölölükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve konsolide finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of KPMG International Cooperative

Hakkı Özgür Sıvacı, SMMM
Sorumlu Denetçi
11 Mart 2019
İstanbul, Türkiye

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3-4
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	5
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	6-7
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	8-78
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	8-13
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	13-19
2.1 SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR	13
2.2 KONSOLİDASYON ESASLARI	13-15
2.3 TMS'YE UYGUNLUK BEYANI	15
2.4 YAYINLANAN AMA YÜRÜRLÜĞE GİRMEMİŞ VE ERKEN UYGULAMAYA KONULMAYAN STANDARTLAR	16-17
2.5 KGK TARAFINDAN YAYINLANAN İLKE KARARLARI	18-19
NOT 3 ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTAKALARININ ÖZETİ	20-35
NOT 4 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLERİN BELİRLENLENMESİ	35-36
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	36
NOT 6 GAYRİMENKUL PROJELERİ KAPSAMINDA AÇILAN NAKİT HESAPLARI	37
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR	37-38
NOT 8 FİNANSAL BORÇLANMALAR	38-41
NOT 9 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	42-44
NOT 10 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	44-45
NOT 11 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	45
NOT 12 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	45-46
NOT 13 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	46-48
NOT 14 STOKLAR	48-49
NOT 15 ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	49-52
NOT 16 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	53
NOT 17 MADDİ DURAN VARLIKLAR	54-55
NOT 18 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	56
NOT 19 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	56
NOT 20 TAAHHÜTLER	57-58
NOT 21 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	59
NOT 22 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	60
NOT 23 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	60-61
NOT 24 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	61
NOT 25 GENEL YÖNETİM, SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	62
NOT 26 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER	63
NOT 27 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	63
NOT 28 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	64
NOT 29 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	64
NOT 30 GELİR VERGİSİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	65-67
NOT 31 PAY BAŞINA KAZANÇ	68
NOT 32 FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	68-74
NOT 33 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	75-77
NOT 34 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	78
NOT 35 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	78
NOT 36 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	78
NOT 37 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	78

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	31.028.193	97.545.753
Gayrimenkul Projeleri Kapsamında Açılan Nakit Hesapları	6	67.110.499	117.607.557
Finansal Yatırımlar	7	52.348.088	9.378.030
Ticari Alacaklar		629.305.313	486.422.989
- İlişkili Taraflardan	9	513.455	464.253
- İlişkili Olmayan Taraflardan	10	628.791.858	485.958.736
Diğer Alacaklar		135.149.910	82.223.795
- İlişkili Taraflardan	9	80.986.199	49.672.511
- İlişkili Olmayan Taraflardan	12	54.163.711	32.551.284
Stoklar	14	1.493.412.503	595.420.494
Peşin Ödenmiş Giderler	16	163.299.198	353.393.044
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		723.169	317.613
Diğer Dönen Varlıklar	22	52.512.427	66.264.485
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.624.889.300	1.808.573.760
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	7	525	525
Ticari Alacaklar		248.483.943	289.810.559
- İlişkili Olmayan Taraflardan	10	248.483.943	289.810.559
Stoklar	14	430.758.492	972.905.065
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	15	1.936.439	49.100.188
Maddi Duran Varlıklar	17	244.654.676	202.097.870
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	149.232.732	115.771.340
Peşin Ödenmiş Giderler	16	463.217.785	313.083.675
Ertelenmiş Vergi Varlığı	30	18.356.360	7.347.735
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	821.215.000	565.932.260
Diğer Duran Varlıklar	22	111.661.532	65.401.987
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.489.517.484	2.581.451.204
TOPLAM VARLIKLAR		5.114.406.784	4.390.024.964

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	97.744.984	61.274.070
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	513.792.232	376.334.326
Diğer Finansal Yükümlülükler		29.986.692	77.293
Ticari Borçlar		178.190.609	221.808.584
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9	161.857	296.001
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	178.028.752	221.512.583
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11	2.096.210	2.925.194
Diğer Borçlar		57.299.939	95.949.998
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	29.601.246	50.972.433
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	27.698.693	44.977.565
Ertelenmiş Gelirler	16	1.638.788.719	758.345.223
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	30	-	3.318.835
Kısa Vadeli Karşılıklar		502.817	844.559
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	19	386.220	513.368
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	19	116.597	331.191
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	22	6.302.283	8.647.873
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.524.704.485	1.529.525.955
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	635.288.096	734.648.134
Ticari Borçlar		144.710.695	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	144.710.695	-
Diğer Borçlar		93.160.345	91.419.206
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	93.160.345	91.419.206
Ertelenmiş Gelirler	16	923.741.163	1.454.906.215
Uzun Vadeli Karşılıklar		323.214	207.225
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	323.214	207.225
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	98.487.272	118.930.551
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.895.710.785	2.400.111.331
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		682.469.127	423.118.411
Ödenmiş Sermaye	23	459.000.175	52.390.000
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerinin Etkisi	23	(45.770.246)	(12.844.948)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(504.879)	(442.301)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(504.879)	(442.301)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		81.039.915	41.376.578
- Yabancı Para Çevrim Farkları		81.039.915	41.376.578
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	720.323	204.499
Geçmiş Yıllar Karları		344.893.028	287.602.302
Net Dönem (Zararı)/Karı		(156.909.189)	54.832.281
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		11.522.387	37.269.267
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		693.991.514	460.387.678
TOPLAM KAYNAKLAR		5.114.406.784	4.390.024.964

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	24	756.772.863	814.015.245
Satışların Maliyeti (-)	24	(704.277.660)	(693.037.449)
BRÜT KAR		52.495.203	120.977.796
Genel Yönetim Giderleri (-)	25	(40.380.619)	(39.204.242)
Pazarlama Giderleri (-)	25	(104.702.427)	(68.505.195)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	27	120.970.923	144.881.711
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	27	(98.500.366)	(42.432.259)
ESAS FAALİYET KARI		(70.117.286)	115.717.811
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28	43.761.949	19.975.341
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından) Paylar	15	(5.215.916)	(1.731.929)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		(31.571.253)	133.961.223
Finansman Gelirleri	29	4.926.734	9.159.799
Finansman Giderleri (-)	29	(189.808.063)	(53.600.911)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR		(216.452.582)	89.520.111
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri		39.507.313	(19.727.544)
Dönem Vergi Gideri		(1.841.512)	(4.613.365)
Ertelenmiş Vergi Geliri	30	41.348.825	(15.114.179)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı		(176.945.269)	69.792.567
DÖNEM KARI		(176.945.269)	69.792.567
Dönem Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(20.036.080)	14.960.286
Ana Ortaklık Payları		(156.909.189)	<u>54.832.281</u>
Net Dönem Karı		<u>(176.945.269)</u>	<u>69.792.567</u>
Adi ve Seyreltilmiş Pay Başına Kazanç (TL)	31	(68,89)	104,66

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (DEVAMI)

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(62.578)	(176.010)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	21	(78.223)	(220.012)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer			
Kapsamlı Gelirlere İlişkin Vergiler		15.645	44.002
- Ertelenmiş Vergi Geliri	30	15.645	44.002
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		39.663.337	20.511.761
Yabancı Para Çevrim Farkları		39.663.337	20.511.761
DİĞER KAPSAMLI GELİR		39.600.759	20.335.751
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(137.344.510)	90.128.318
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(20.036.080)	14.960.286
Ana Ortaklık Payları		(117.308.430)	75.168.032

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Karlar				
	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Ortak Kontrolde Tabi İşletmeyi İçeren Birleşmenin Etkisi	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeleri	52.390.000	(266.291)	20.864.817	204.499	(12.844.948)	237.126.620	50.475.682	347.950.379	22.266.046	370.216.425
Dönem karı	-	-	-	-	-	-	54.832.281	54.832.281	14.960.286	69.792.567
Toplam kapsamlı gelir	-	(176.010)	20.511.761	-	-	-	-	20.335.751	-	20.335.751
Bağlı ortaklık edinimi veya elden çıkarılması	-	-	-	-	-	-	-	-	42.935	42.935
Transferler	-	-	-	-	-	50.475.682	(50.475.682)	-	-	-
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiyeleri	52.390.000	(442.301)	41.376.578	204.499	(12.844.948)	287.602.302	54.832.281	423.118.411	37.269.267	460.387.678
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeleri	52.390.000	(442.301)	41.376.578	204.499	(12.844.948)	287.602.302	54.832.281	423.118.411	37.269.267	460.387.678
Dönem karı	-	-	-	-	-	-	(156.909.189)	(156.909.189)	(20.036.080)	(176.945.269)
Toplam kapsamlı gelir	-	(62.578)	39.663.337	-	-	-	-	39.600.759	-	39.600.759
Aynı sermaye artışı	406.610.175	-	-	-	-	-	-	406.610.175	-	406.610.175
Bağlı ortaklık edinimi veya elden çıkarılması	-	-	-	-	(32.925.298)	2.974.269	-	(29.951.029)	(5.710.800)	(35.661.829)
Transferler	-	-	-	515.824	-	54.316.457	(54.832.281)	-	-	-
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bakiyeleri	459.000.175	(504.879)	81.039.915	720.323	(45.770.246)	344.893.028	(156.909.189)	682.469.127	11.522.387	693.991.514

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		97.473.150	(204.879.278)
Dönem karı		(176.945.267)	69.792.567
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(9.892.785)	(45.677.958)
- Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17,18	10.149.674	7.888.577
- Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(214.594)	284.081
- Gerçeğe uygun değer (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	13	(114.098.326)	(128.339.797)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	13	(114.098.326)	(128.339.797)
- Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile ilgili Düzeltmeler		4.453.866	-
- Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		378.143	7.795.743
- Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	28,29	92.738.755	(9.595.916)
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Satışından Elde Edilen Karlar		(19.416.698)	-
- Finansal Yatırımların Gerçeğe Uygun Değer Düzeltmesi		(2.245.430)	-
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		5.215.916	755.224
- Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	30	(39.507.313)	19.727.544
- Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	17	933	(47.668)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	13	10.743.250	2.521.370
- Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		41.909.039	53.332.884
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		289.859.333	(228.698.472)
- Ertelenmiş gelirlerdeki artış		349.278.444	398.308.151
- İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		56.256.706	56.615.376
- Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(52.926.115)	(7.073.175)
- Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(106.387.717)	(240.261.597)
- Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(36.908.920)	(3.611.442)
- Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		162.457.251	(45.222.558)
- Stoklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler		(94.235.261)	(401.542.359)
- Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		13.165.088	12.231.741
- Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki (artış)/azalış		(840.143)	1.857.391
Faaliyetlerden (kullanılan) / elde edilen nakit akışları		103.021.281	(204.583.863)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		(89.381)	(295.415)
- Kapsamında yapılan ödemeler		(5.458.750)	-
- Vergi Ödemeleri			-

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(48.325.424)	7.438.943
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	17,18	(5.496.218)	(15.018.779)
- Alınan faiz		4.072.821	19.269.484
- Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		10.471.750	9.970.378
-Finansal Yatırımlar		(40.724.628)	-
-Maddi duran varlık satımından kaynaklanan nakit girişleri		750.265	2.713.791
-Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(17.399.414)	(9.495.931)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(116.937.933)	165.155.733
- Alınan faiz		-	9.047.061
- Ödenen faiz		(96.811.577)	(7.613.261)
- Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		365.288.527	756.929.747
- Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(385.414.883)	(593.207.814)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ		(67.790.207)	(32.284.602)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		1.272.647	421.421
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ		(66.517.560)	(31.863.181)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	97.545.753	129.408.934
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	31.028.193	97.545.753

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("Timur Gayrimenkul" veya "Şirket") Şen Timur Gümrükleme ve Dış Ticaret Limited Şirketi ismi altında 1992 yılında gümrük komisyonculuğu aracılık ve mümessillik hizmetleri yapmak için Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 12 Nisan 2007'de nevi değiştirmek suretiyle Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirket ünvanını 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 2018 tarihi itibarıyla Şirket ve bağlı ortaklıklarının toplam çalışan sayısı 368 (ortalama 404), 31 Aralık 2017'da 358 (ortalama 394), kişidir.

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren yıla 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 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklık ismi	Ana faaliyeti	Faaliyet yeri	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
			Sermaye pay oranı %	Oy kullanma hakkı oranı %	Sermaye pay oranı %	Oy kullanma hakkı oranı %
Bebek Turizm ve İnşaat Ticaret Anonim Şirket. ("Bebek Turizm")	İnşaat ve turizm	Türkiye	100,00	100,00	100,00	100,00
Ventinnova Science and Technology B.V. ("Ventinnova") (*)	Gayrimenkul geliştirme	Hollanda	-	-	100,00	100,00
Ganj Yapı İnşaat Anonim Şirket ("Ganj Yapı")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100,00	100,00	100,00	100,00
TT Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirket ("TT Gayrimenkul")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	75,00	75,00	75,00	75,00
Timur Şehircilik ve Planlama Anonim Şirket ("Timur Şehircilik")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100,00	100,00	100,00	100,00
Central Property Danışmanlık Anonim Şirketi ("Central Property") (**)	Gayrimenkul alım-satım	Türkiye	-	-	100,00	100,00
Timur Ege Gayrimenkul ve Ticaret. Anonim Şirketi ("Timur Ege") (***)	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	-	-	85,00	100,00
Nef Çağlayan Gayrimenkul ve Ticaret. Anonim Şirketi ("Nef Çağlayan") (***)	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	-	-	85,00	100,00

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Bağlı ortaklık ismi	Ana faaliyeti	Faaliyet yeri	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
			Sermaye pay oranı	Oy kullanma hakkı oranı	Sermaye pay oranı	Oy kullanma hakkı oranı
			%	%	%	%
Nef Büyükdere Gayrimenkul ve Tic Anonim Şirketi ("Nef Büyükdere") (***)	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	-	-	85,00	100,00
Timur Beykoz 1 Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi ("Timur Beykoz 1") (***)	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	-	-	85,00	100,00
Timur Beykoz 3 Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi ("Timur Beykoz 3") (***)	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	-	-	85,00	100,00
Timur Beykoz 4 Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi ("Timur Beykoz 4") (***)	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	-	-	85,00	100,00
Timur Beykoz 5 Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi ("Timur Beykoz 5")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	80,00	100,00	80,00	100,00
Nef Gayrimenkul Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("Nef Gayrimenkul")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	25,00	100,00	25,00	100,00
Base Gayrimenkul Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi ("Base")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100,00	100,00	100,00	100,00
BT Bahçelievler Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi ("BT Bahçelievler")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	75,00	75,00	75,00	75,00
TMR Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi ("TMR Gayrimenkul")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	60,00	60,00	45,00	60,00
Haliç Öğrenci Rezidansı Gayrimenkul Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi ("Haliç Öğrenci Rezidansı")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100,00	100,00	100,00	100,00

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Bağlı ortaklık ismi	Ana faaliyeti	Faaliyet yeri	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
			Sermaye pay oranı	Oy kullanma hakkı oranı	Sermaye pay oranı	Oy kullanma hakkı oranı
Sadabad Kağıthane İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi ("Sadabad Kağıthane")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	57,15	85,71	57,15	85,71
Sayram Global İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi ("Sayram Global") (**)	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	-	-	51,00	81,00
Nef Aslanyapı Adi Ortaklığı ("Nef Aslanyapı")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	70,00	70,00	70,00	70,00

(*) Şirket tasfiye halindedir.

(**) Grup, bu şirketlerin hisselerini satış yoluyla devretmiştir.

(***) Timur Gayrimenkul ile birleştirilerek varlığına son verilmiştir.

Bebek Turizm

Şirket, Bebek Turizm'in Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiraladığı arazi ve taşınmazları geliştirerek işletmek ve alt kiraya vermek için Bebek Turizm'in yüzde 100 hissesini 2014 yılında 68.176.777 Türk Lirası ("TL") karşılığında satın almıştır.

Ventinnova

Ventinnova, 2017 yılında tasfiye sürecine girmiştir.

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.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Central Property

Central Property, her türlü gayrimenkul ve tesisin alım, satım, değerlendirme, yönetim ve işletmesiyle ilgili danışmanlık ve faaliyetleri yürütmek amacıyla 9 Mart 2016 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. 12 Mart 2018 tarihli 2018/2 Yönetim Kurulu kararı ile birlikte 42.500 adet paya karşılık gelen 42.500 TL tutarındaki payını Erden Timur'a devretmiştir.

Timur Beykoz 5

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

Timur Beykoz 1, Timur Beykoz 3, Timur Beykoz 4, Central Property, Timur Ege, Nef Çağlayan ve Nef Büyükdere

Timur Beykoz 1, Timur Beykoz 3, Timur Beykoz 4, Central Property, Timur Ege, Nef Çağlayan ve Nef Büyükdere 22 Haziran 2018 tarihli 2018/5 nolu Yönetim Kurulu kararı ile birlikte, Timur Gayrimenkul ile birleşmişlerdir.

Nef Gayrimenkul

Timur Gayrimenkul, 2011 yılında Nef Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri ve Danışmanlığı Ltd. Şti. ünvanıyla kurulan şirketin yüzde 25 hissesini 18 Şubat 2016 tarihinde Timur Holding Anonim Şirketi ("Timur Holding")'nden devralmış ve şirket ünvanını 22 Nisan 2016 tarihinde Nef Gayrimenkul Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi olarak değiştirmiştir.

Base

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

BT Bahçelievler

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

TMR Gayrimenkul

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

Sadabad Kağıthane

Şirket, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla İstanbul'da kurulan Sadabad Kağıthane'nin yüzde 57,14 oranında hissesini 2016 yılında 6.200.000 TL karşılığında satın almıştır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Sayram Global

Sayram Global, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 12 Mart 2018 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. 12 Mart 2018 tarihli 2018/1 Yönetim Kurulu kararı ile birlikte 22.730 adet paya karşılık gelen 22.720 TL tutarındaki payını Erden Timur'a devretmiştir.

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 Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi ("EBRD"), Haliç Öğrenci Rezidansı'nın yüzde 100 sahibidir.

Nef Aslanyapı

Nef Aslanyapı, Termal Grup Turizm ve Otelcilik Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ile adına kayıtlı olan arsa üzerinde birlikte inşaat yapmak ve ilgili hasılatı paylaşmak üzere 4 Ocak 2017 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

İştirak ismi	Ana faaliyeti	Faaliyet yeri	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
			Sermaye pay oranı %	Oy kullanma hakkı oranı %	Sermaye pay oranı %	Oy kullanma hakkı oranı %
Timur Karlitepe Gayrimenkul Yatırım Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi ("Timur Karlitepe")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	-	-	75,00	50,00
Timur Beykoz Gayrimenkul Yatırım Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi ("Timur Beykoz") (*)	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	-	-	50,00	50,00
HT Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi ("HT Gayrimenkul")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	50,00	50,00	50,00	50,00
BTE Kağıthane Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret Anonim Şirketi ("BTE Kağıthane") (*)	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	-	-	47,50	50,00
Nef EBRD	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	65,00	50,00	65,00	50,00

(*) Grup, BTE Kağıthane'deki hisseleri 23 Kasım 2018 tarihinde, Timur Beykoz'daki hisseleri 25 Ekim 2018 tarihinde satılmıştır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Timur Beykoz, inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 2014 yılında İstanbul'da kurulmuştur. 25 Ekim 2018 tarihinde hisseleri devredilmiştir.

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

BTE Kağıthane, inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 2013 yılında İstanbul'da kurulmuştur. 23 Kasım 2018 tarihinde hisseleri devredilmiştir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Finansal tabloların hazırlanış şekli

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablo ve dipnotları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca konsolide finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan 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 Bebek Turizm hariç TL'dir. Bebek Turizm'in geçerli para birimi ise Avro'dur. İlişikteki finansal tablolar Grup'un raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur.

2.2 Konsolidasyon Esasları

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

a) Bağlı Ortaklıklar

31 Aralık 2018 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Konsolidasyon Esasları (devamı)

a) Bağlı Ortaklıklar (devamı)

Ortak Kontrole Tabi İşletmeleri İçeren Birleşmeler

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

b) İşletme Birleşmeleri

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

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

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 (edinilen 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 edinilen haklarının piyasa temelli ölçümü karşılaştırılması ile belirlenir.

c) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

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

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Konsolidasyon Esasları (devamı)

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 özkaynak 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 özkaynak 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"lerine) Uygunluk Beyanı

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

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

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca bağımsız denetime tabi olan şirketlerden, KGK'nın TMS Uygulama Kapsamına ilişkin Kurul Kararı uyarınca TFRS'leri uygulamak zorunda olmayanlar işletmeler de isteğe bağlı olarak finansal tablolarını TFRS'lere uygun olarak hazırlayabilirler. Bu kapsamda, Grup yönetimi geçmiş dönem finansal tablolarında olduğu gibi 31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolarının TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasını tercih etmiştir.

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 11 Mart 2019 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan standartlar (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanılmamış standartlar

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Grup tarafından erken uygulanmayan yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

TFRS 16 Kiralamalar

KGK tarafından TFRS 16 “*Kiralamalar*” Standardı 16 Nisan 2018 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut TMS 17 “*Kiralama İşlemleri*” Standardının, TFRS Yorum 4 “*Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi*” ve TMS Yorum 15 “*Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler*” yorumlarının yerini almakta ve TMS 40 “*Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*” Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. TFRS 16, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olmakla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup, TFRS16 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

KGK tarafından 24 Mayıs 2018’de gelir vergilerinin hesaplanmasına ilişkin belirsizliklerin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına belirlemek üzere TFRS Yorum 23 “*Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler*” Yorumu yayımlanmıştır. Belirli bir işlem veya duruma vergi düzenlemelerinin nasıl uygulanacağına veya vergi otoritesinin bir şirketin vergi işlemlerini kabul edip etmeyeceğine yönelik belirsizlikler bulunabilir. TMS 12 “*Gelir Vergileri*”, cari ve ertelenmiş verginin nasıl hesaplanacağına açıklık getirmekle birlikte, ancak bunlara ilişkin belirsizliklerin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına yönelik rehberlik sağlamamaktadır. TFRS Yorum 23, gelir vergilerinin muhasebeleştirmesinde gelir vergilerine ilişkin belirsizliğin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına açıklığa kavuşturmak suretiyle TMS 12’de yer alan hükümlere ilave gereklilikler getirmektedir. Bu Yorumun yürürlük tarihi 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Grup, TFRS Yorum 23’ün uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 9’daki değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler

KGK tarafından Aralık 2017’de finansal araçların muhasebeleştirilmesine yönelik açıklık kazandırmak üzere TFRS 9’un gerekliliklerini değiştirmiştir. Erken ödendiğinde negatif tazminata neden olan finansal varlıklar, TFRS 9’un diğer ilgili gerekliliklerini karşılaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden veya gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülebilir. TFRS 9 uyarınca, sözleşmesi erken sona erdirildiğinde, henüz ödenmemiş anapara ve faiz tutarını büyük ölçüde yansıtan ‘makul bir ilave bedel’ ödenmesini gerektiren erken ödeme opsiyonu içeren finansal varlıklar bu kriteri karşılamaktadır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 9’da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan standartlar (devamı)

TMS 28'deki değişiklikler- İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Dönemli Yatırımlar

KGK tarafından Aralık 2017'de iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardan özkaynak yönteminin uygulanmadığı diğer finansal araçların ölçümünde de TFRS 9'un uygulanması gerektiğine açıklık getirmek üzere TMS 28'de değişiklik yapılmıştır. Bu yatırımlar, esasında, işletmenin iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan uzun dönemli elde tutulan paylardır. Bir işletme, TMS 28'in ilgili paragraflarını uygulamadan önce, bu tür uzun dönemli yatırımların ölçümünde TFRS 9'u uygular. TFRS 9 uygulandığında, uzun vadeli yatırımların defter değerinde TMS 28'in uygulanmasından kaynaklanan herhangi bir düzeltme yapılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TMS 28'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Kavramsal Çerçeve

Güncellenen Kavramsal Çerçeve KGK tarafından 27 Ekim 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; KGK'ya yeni TFRS'leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, KGK 'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmeyle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

TFRS 4'deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla KGK tarafından değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır: i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya ii) 1 Ocak 2021 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut gereksinimleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

TFRS 4'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve değiştirilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Grup, konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yıllık iyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UFRS'deki iyileştirmeler

Hali hazırda yürürlükte olan standartlar için yayınlanan "UFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2015-2017 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar

UFRS 3 ve UFRS 11, işletme tanımını karşılayan müşterek bir operasyonda sahip olunan paylardaki artışını nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Müşterek taraflardan biri kontrol gücünü elde ettiğinde, bu işlem aşamalı olarak gerçekleşen işletme birleşmesi olarak dikkate alınarak satın alan tarafın önceden sahip olduğu payı gerçeğe uygun değeriyle yeniden ölçmesi gerekecektir. Taraflardan birinin müşterek kontrolü devam ettiğinde (ya da müşterek kontrolü elde ettiğinde) daha önce sahip olunan payın yeniden ölçülmesi gerekmemektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri

UMS 12 temettülerden kaynaklanan gelir vergilerinin (özkaynak olarak sınıflandırılan finansal araçlara yapılan ödemeler de dahil olmak üzere) işletmenin dağıtılabilir kar tutarını oluşturan işlemlerle tutarlı olarak (örneğin; kâr veya zararda, diğer kapsamlı gelir unsurları içerisinde veya özkaynaklarda), muhasebeleştirilmesini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

UMS 23 Borçlanma Maliyetleri

UMS 23, finansman faaliyetlerinin tek bir merkezden yürütüldüğü durumlarda aktifleştirilebilir borçlanma maliyetlerinin hesaplanmasında kullanılan genel amaçlı borçlanma havuzuna, halihazırda geliştirme aşamasında olan veya inşaatı devam eden özellikli varlıkların finansmanı için doğrudan borçlanılan tutarların dahil edilmemesi gerektiğine açıklık kazandırmak üzere değiştirilmiştir. Kullanıma veya satışa hazır olan özellikli varlıkların – veya özellikli varlık kapsamına girmeyen herhangi bir varlığın - finansmanı için direkt borçlanılan tutarlar ise genel amaçlı borçlanma havuzuna dahil edilmelidir.

UMS 19'daki değişiklikler-Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi

UMSK tarafından 7 Şubat 2018'de, *Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi* (UMS 19'daki Değişiklikler) başlıklı değişiklik yayımlanmıştır. Yapılan değişiklik, planda yaşanan bir değişikliğin veya küçülmenin yanı sıra yükümlülüklerin yerine getirilmesinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirilmektedir. Bir şirket bundan sonra dönemin hizmet maliyetini ve net faiz maliyetini belirlemek için güncellenen cari aktüeryal varsayımları kullanacak ve plana ilişkin herhangi bir yükümlülüğün yerine getirilmesinde ortaya çıkan kazanç veya zararların hesaplanmasında varlık tavanından kaynaklanan etkiyi dikkate almayacak olup, bu durumun etkileri diğer kapsamlı gelir içerisinde ayrı olarak ele alınacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Grup, UMS 19 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve değiştirilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

18 Mayıs 2017'de, UMSK tarafından UFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan UFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. UFRS 17, 2004 yılında geçici bir standart olarak getirilen UFRS 4'ün yerini almıştır. UFRS 4, şirketlerin yerel muhasebe standartlarını kullanarak sigorta sözleşmelerinin muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. UFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından UFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. UFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

UFRS 17'nin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UMS 1 ve UMS 8'deki Değişiklikler - Önemlilik Tanımı

Ekim 2018'de, UMSK "önemlilik tanımı" değişikliğini yayımlamıştır (UMS 1 ve UMS 8'de yapılan değişiklikler). Değişiklikler, "önemlilik" tanımının netleştirilmesinde, önemlilik eşliğinin belirlenmesinde ve önemlilik kavramının UFRS'ler açısından uygulanmasında tutarlılığın artırılmasına yardımcı olmak için rehberlik sağlamaktadır. UMS 1 ve UMS 8'deki Değişiklikler'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

UMS 1 ve UMS 8'in uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

Bir işlemin bir varlık edinimi mi yoksa bir işletme edinimi ile mi sonuçlanacağını belirlenmesinde güçlüklerle karşılaşmakta olup, uzun zamandır önemli bir mesleki yargı konusu olmuştur. UMSK, bu konuyu netleştirmek üzere UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. Değişiklikler bir konsantrasyon testi kullanılmasına yönelik bir seçimlik hak içermektedir. Bu uygulama, varlıkların gerçeğe uygun değerinin büyük bir kısmının tek bir tanımlanabilir varlığa veya benzer tanımlanabilir varlıklar grubuna yoğunlaştırılması durumunda bir varlık edinilmesine yol açan basitleştirilmiş bir değerlendirmedir. Finansal tablo hazırlayıcıları konsantrasyon testini uygulamayı seçmezse veya test başarısız olursa, o zaman değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır. UFRS 3'deki değişikliklerin 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde elde edilen işletmeler için geçerli olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

UFRS 3'ün uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

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 değer yabancısı 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 çevrimiyle oluşan yabancı para kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir:

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

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
TL / Avro	6,0280	4,5155
TL / ABD Doları	5,2609	3,7719

Yurtdışı faaliyetler

Satın alımdan kaynaklanan gerçeğe uygun değer düzeltmeleri ve şerefiye dahil olmak üzere yurtdışı faaliyetlerin varlık ve yükümlülükleri raporlama dönemi sonundaki kurlardan TL'ye çevrilir. Yurtdışı faaliyetlerden doğan tüm gelir ve giderler işlem tarihindeki kurlardan TL'ye çevrilir.

Yabancı para çevirim farkları kontrol gücü olmayan paylara ilişkin çevirim farkları olmadığı sürece diğer kapsamlı gelirden kayıtlara alınmakta ve yabancı para çevirim farkları yedeğinde gösterilmektedir.

Bir yurtdışı faaliyetin satılması sonucunda kontrol, önemli etki veya müşterek kontrolün kaybedilmesi durumunda bu yabancı faaliyetle ilgili yabancı para çevirim farkları yedeğinde birikmiş tutar, satış kar veya zararının bir parçası olarak kar veya zarara yeniden sınıflandırılır. Yurtdışında operasyonları bulunan bir bağlı ortaklıktaki kontrol hakkını kaybetmeden payların belli bir oranda satılması durumunda birikmiş tutarın ilgili kısmı kontrol gücü olmayan paylara sınıflandırılır. Grup'un yurtdışı faaliyeti olan iştiraki veya iş ortaklığındaki paylarının bir kısmının, önemli etki veya ortak kontrol kaybedilmeden satılması durumunda birikmiş tutarın ilgili kısmı kar veya zarara yeniden sınıflandırılır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (devamı)

Finansal Araçlar

(i) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Grup, ticari alacakları ve borçlanma araçlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Grup Şirket 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

Finansal araçlar – 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan muhasebe politikası

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 Şirket finansal varlıkların yönetimi için kullandığı işletme modelini değiştirmedeği sürece yeniden sınıflandırılmaz.

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

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

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

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

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

(ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi: 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan muhasebe politikası

Grup Şirket, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtmayı 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 Şirket yönetimine nasıl raporlandığı;
- iş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;
- işletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği) ve önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.

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

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

Finansal varlıklar – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi: 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan muhasebe politikası

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındakigerçeğe 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 düzeltten 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, rucu edilememe özelliği).

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

(ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

- 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 yansıtır. 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 yansıtır ve (iii) ilk muhasebeleştirmede erken ödeme özelliğinin gerçeğe uygun değerinin önemsiz olması durumunda, bu kriteri uygun olduğu kabul edilir.

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar: 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan muhasebe politikası

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir. Riskten korunma aracı olarak tanımlanan türevler için aşağıdaki (v) bölümüne bakınız.
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz geliri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer kazanç ve kayıplar ise diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar finansal durum tablosu dışı bırakıldığında daha önceden diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç veya kayıplar kar veya zararda yeniden sınıflandırılır.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer net kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve kar veya zararda yeniden sınıflandırılmazlar.

1 Ocak 2018 Tarihinden Önceki Muhasebe Politikaları

(i) Türev olmayan finansal varlıklar

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

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

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.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

(ii) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

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 bakiyeler ve açıldığı gün vadesi üç ay veya daha kısa süreli mevduat hesaplarından oluşur.

(ii) 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 tarafından olduğu tarih olan işlem tarihinde kayıtlara alınır.

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.

(iii) 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (devamı)

e) Maddi Duran Varlıklar (devamı)

(ii) *Muhasebeleştirme ve ölçme (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 aktarılacağı 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 amortismanına 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 kesinlikle üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortismanına tabi tutulur. Arsa amortismanına tabi değildir.

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

<u>Açıklama</u>	<u>Yıl</u>
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 amortismanına tabi tutulur. Amortisman yöntemleri ve faydalı ömürler her raporlama döneminde yeniden gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

e) Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Sonradan oluşan maliyetler, yalnızca ilişkili oldukları maddi olmayan duran varlıkların gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı bir etkiye sahipse aktifleştirilir. Diğer tüm harcamalar 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
Vakıflar kira sözleşmesi	33 yıl

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

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (devamı)

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 arttırılması için ya da her iki amaçla elde tutulur. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayıtlara alındığında maliyet değeri ile ölçülür ve daha sonra da gerçeğe uygun değerle ölçülür ve sonrada kar veya zararda kaydedilir.

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

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

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

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

Eğer bir gayrimenkulün kullanım amacı değişmiş ve maddi duran varlık veya ticari amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmışsa, gayrimenkulün sınıflandırıldığı tarihteki gerçeğe uygun değeri artık sözkonusu 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 katılan 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.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (devamı)

h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Türev olmayan finansal varlıklar

1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan muhasebe politikası

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Grup aşağıda belirtilenler için beklenen kredi zararları için zarar karşılığı muhasebeleşirmektedir:

- itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar;
- GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları ve
- sözleşme varlıkları.

Grup Şirket 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 muhasebeleştirmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

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

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

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

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

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

BKZ'larının ölçüleceği azami süre, Grup'un kredi riskine maruz kaldığı azami 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.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (devamı)

h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü (devamı)

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

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 aksini 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.

1 Ocak 2018 Tarihinden Önceki Muhasebe Politikaları

(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 oluştuğu varsayılır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (devamı)

(i) Finansal varlıklar (devamı)

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

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

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

(ii) Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

i) Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'deki mevcut İş Kanunu gereğince, şirketler, çalışanların emeklilik nedeniyle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Grup'un çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanları, sırasıyla, 5.434 TL ve 4.732 TL tutarındadır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (devamı)

i) Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı)

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

	<u>31 Aralık 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Gelecek yıllarda beklenen faiz artışı %	15,55	10,50
Gelecek yıllarda beklenen enflasyon %	9,50	7,00

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

Şirket, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket 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.

Şirket, 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

Şirket, 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (devamı)

j) Hasılatın Kayıtlara Alınması (devamı)

Önemli finansman bileşeni

Şirket, 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, Şirket, 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

Şirket, 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
- Şirket'in 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, Şirket, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, 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.

(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.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (devamı)

j) Hasılatın Kayıtlara Alınması (devamı)

(iii) *Kira gelirleri*

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

1 Ocak 2018 Tarihinden Önceki Muhasebe Politikaları

(iv) *Konut, ofis ve mağaza satışları*

Satışlar, konutun, ofisin veya mağazanın teslimi, bunlarla ilgili risk ve fayda 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.

(v) *Ertelenmiş gelirler*

Risk ve faydaların 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.

(vi) *Kira gelirleri*

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

k) Kiralama İşlemleri

(i) *Kiralanan varlıklar*

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

(ii) *Kira ödemeleri*

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan ödemeler kira süresince doğrusal yöntemle kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama kapsamında yapılan asgari kira ödemeleri finansal giderler ve kalan yükümlülüğün azaltılması olarak paylaştırılır. Finansal giderler, yükümlülüğün kalan bakiyesi üzerinden sabit dönem faiz oranı belirlenecek şekilde kira süresince her bir döneme dağıtılır.

(iii) *Bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğinin belirlenmesi*

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

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

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (devamı)

k) Kiralama İşlemleri (devamı)

(iii) *Bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğinin belirlenmesi (devamı)*

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

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

l) Finansman Gelirleri ve Finansman Giderleri

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

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

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

Faiz geliri etkin faiz yöntemi 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 edebildiği bağlı ortaklıklardaki ve müşterek anlaşmalardaki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar ve
- Şerefiyenin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında oluşan vergilendirilebilir geçici farklar.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (devamı)

m) Vergi (devamı)

(iii) *Ertelenmiş vergi (devamı)*

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

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

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

Kullanılmamış geçmiş yıl mali 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.

(iv) *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.

m) 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.

n) 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
- ilgili 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (devamı)

o) İlişkili Taraflar

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

r) Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

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

Dipnot 13- Arsaların yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanması

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

Dipnot 13 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 17-18 – Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri (3(d))

Dipnot 19 – Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve borçlar

Dipnot 21 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

4. GERÇEĞE UYGUN DEĞERİN BELİRLENMESİ

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

a) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü en az yılda 1 defa olarak dışarıdan, bağımsız, gerekli profesyonel özelliklere sahip, değerlendirilen varlığın yeri ve kategorisi hakkında güncel deneyime sahip değerlendirme şirketleri tarafından değerlendirilir. Gerçeğe uygun değer, değerlemenin olduğu tarihte istekli bir alıcının ve istekli bir satıcının piyasa koşullarına uygun fiyatlarla el değiştirilmesini sağlayan, iki tarafın bilgisi dahilinde, ihtiyatlı davranılan ve zorlama olmayan pazarlama neticesinde belirlenen tahmini tutardır.

Aktif bir piyasada güncel fiyatların olmaması durumunda, binalar için değerlemeler kiralama yoluyla, arsalar için ise emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilecek toplam tahmini nakit akımları dikkate alınarak yapılır. Yıllık net nakit akımlarına nakit akımlarının doğasında olan risk getirisi uygulanarak mülkün değerlemesine ulaşılır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

4. GERÇEĞE UYGUN DEĞERİN BELİRLENMESİ (devamı)

a) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

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) Ticari ve Diğer Alacaklar

Ticari ve diğer alacakların gerçeğe uygun değeri gelecekteki nakit akımlarının raporlama tarihindeki piyasa faiz oranları ile indirgenmesiyle bulunacak değer olarak tahmin edilmektedir. Gerçeğe uygun değer açıklama amaçlı veya işletme birleşmesi yoluyla alındığında belirlenmektedir.

(c) Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	2018	2017
Nakit mevcudu	6.371	5.188
Bankadaki nakit	29.929.911	96.025.014
-Vadesiz mevduatlar	15.601.079	17.648.608
-Vadeli mevduatlar	14.328.832	78.376.406
Diğer hazır varlıklar	1.091.911	1.515.551
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	31.028.193	97.545.753

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'a ait vadeli mevduatların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir:

<u>Para birimi</u>	<u>Vade</u>	<u>Faiz oranı %</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
TL	Ocak 2019	21,00 – 22,00	12.670.850
Avro	Ocak 2019	0,55	1.657.982
			14.328.832

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'a ait vadeli mevduatların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir:

<u>Para birimi</u>	<u>Vade</u>	<u>Faiz oranı %</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
TL	Ocak 2018	9,50 - 14,00	76.790.255
ABD Doları	Ocak 2018	4,50	1.586.151
			78.376.406

31 Aralık tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri bakiyeleri üzerinde herhangi bir blokaj veya kısıtlama bulunmamaktadır.

Grup'un nakit ve nakit benzerleri için kur ve duyarlılık analizleri dipnot 32'de belirtilmiştir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

6. GAYRİMENKUL PROJELERİ KAPSAMINDA AÇILAN NAKİT HESAPLARI

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

	2018	2017
Proje rezervlerindeki nakitler		
-Vadesiz mevduatlar	5.264.878	10.392.650
-Vadeli mevduatlar	61.845.621	107.214.907
	67.110.499	117.607.557

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

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

<u>Para birimi</u>	<u>Vade</u>	<u>Faiz oranı %</u>	<u>2018</u>
TL	Ocak 2019	22,00 – 28,00	61.845.621
			61.845.621
<u>Para birimi</u>	<u>Vade</u>	<u>Faiz oranı %</u>	<u>2017</u>
TL	Ocak 2018	12,75 – 15,15	107.214.907
			107.214.907

Grup'un finansal varlıkları ve yükümlülükleri için kur ve duyarlılık analizleri dipnot 32'de belirtilmiştir.

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	2018	2017
Özel kesim tahvilleri	52.348.088	-
Kısa vadeli banka mevduatları (3 aydan uzun vadeli)	-	9.378.030
	52.348.088	9.378.030

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

	2018
1 Ocak bakiyesi	-
Alımlar	50.102.658
Çıkışlar	-
Gerçeğe uygun değer kazancı/(kayıbı)	2.245.430
31 Aralık bakiyesi	52.348.088

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	2018	2017
Satılmaya hazır finansal varlıklar	525	525
	525	525

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli banka mevduatları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Vade	Faiz oranı %	2017
Avro	Mart 2018-Haziran2018	4,25 - 4,50	9.378.433
			9.378.433

31 Aralık tarihleri itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıklar aşağıdaki gibidir:

	İştirak oranı (%)	2018	İştirak oranı (%)	2017
Dia Finans- FC Yapı Timur ("DFT")	0,05	525	0,05	525
		525		525

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

	2018	2017
1 Ocak bakiyesi	525	525
Hisse oranındaki değişim	-	-
31 Aralık bakiyesi	525	525

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık tarihleri itibarıyla, Grup'un itfa edilmiş maliyetten duran finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir. Grup'un bu finansal borçlanmalardan maruz kaldığı yabancı para riski ile ilgili daha fazla bilgi için dipnot 32'e bakınız.

	2018	2017
Kısa vadeli borçlanmalar		
Kısa vadeli teminatl bank kredileri	97.744.984	61.274.070
	97.744.984	61.274.070
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Uzun vadeli teminatl bank kredilerinin kısa vadeli kısımları	507.170.962	371.611.582
Uzun vadeli ihraç edilen tahvillerin kısa vadeli kısımları	6.450.960	3.918.956
Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçların kısa vadeli kısımları	170.310	803.788
	513.792.232	376.334.326
Uzun vadeli borçlanmalar		
Uzun vadeli teminatl bank kredileri	551.514.022	649.829.134
Uzun vadeli ihraç edilen tahviller	83.774.074	84.595.363
Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	223.637
	635.288.096	734.648.134

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

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

	2018	2017
Banka kredileri	1.156.429.968	1.082.714.786
Tahvil	90.225.034	88.514.319
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	170.310	1.027.425
	1.246.825.312	1.172.256.530

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Grup'un Şirket bazında toplam banka kredilerinden ve tahvillerden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

	Kısa vadeli yükümlülükler	Uzun vadeli yükümlülükler	Toplam
Timur Gayrimenkul	422.528.544	500.669.367	923.197.911
TT Gayrimenkul	134.302.121	91.791.862	226.093.983
TMR Gayrimenkul	40.227.528	26.603.167	66.830.695
Bebek Turizm	13.166.804	12.239.532	25.406.336
BT Bahçelievler	1.141.909	3.984.168	5.126.077
	611.366.906	635.288.096	1.246.655.002

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Grup'un Şirket bazında toplam banka kredilerinden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

	Kısa vadeli yükümlülükler	Uzun vadeli yükümlülükler	Toplam
Timur Gayrimenkul	370.343.212	533.971.662	904.314.874
TT Gayrimenkul	44.260.059	143.930.352	188.190.411
TMR Gayrimenkul	17.722.140	44.375.149	62.097.289
Bebek Turizm	4.479.197	12.147.334	16.626.531
	436.804.608	734.424.497	1.171.229.105

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

	2018	2017
1 yıldan kısa	611.366.906	436.804.608
1-2 yıl arası	409.411.425	386.481.504
2-3 yıl arası	68.786.105	181.476.263
3-4 yıl arası	23.771.811	51.205.600
4-5 yıl arası	18.826.661	15.221.522
5 yıl ve üzeri	114.492.094	100.039.608
	1.246.655.002	1.171.229.105

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un banka kredilerinin ve tahvillerinin vade ve faiz detayı aşağıdaki gibidir:

	Orijinal para birimi	Vade	Nominal faiz oranı %	Nominal değeri	Defter değeri
Teminatl bank kredisi (*)	TL	2019 2022	12,55-45,97	477.020.119	495.698.399
Teminatl bank kredisi (*)	TL	2019	Libor + 8,70	13.087.924	13.363.706
Teminatl bank kredisi (*)	TL	2019-2020	Libor + 33,78	33.782.609	33.783.973
Teminatl bank kredisi (*)	EUR	2019	4,53-5,72	364.917.773	368.566.051
Teminatl bank kredisi (*)	EUR	2019-2028	5,00 + 5,38	215.162.077	219.611.504
Tahvil (**)	TL		DİBS + 5,50	50.000.000	52.832.868
Tahvil (***)	TL		DİBS +5,80	34.446.546	37.392.166
Teminatl bank kredisi (*)	USD	2019	5,75	12.708.320	13.166.804
Teminatl bank kredisi (*)	USD	2020	Libor+5,75	11.246.160	12.239.531
				1.212.371.528	1.246.655.002

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un banka kredilerinin vade ve faiz detayı aşağıdaki gibidir:

	Orijinal para birimi	Vade	Nominal faiz oranı %	Nominal değeri	Defter değeri
Teminatl bank kredisi (*)	TL	2018-2022	12,00-17,50	505.622.393	519.423.343
Teminatl bank kredisi (*)	TL	2019	Libor + 5,25	15.000.000	15.683.402
Teminatl bank kredisi (*)	TL	2019	Libor + 5,75	27.000.000	27.996.467
Teminatl bank kredisi (*)	EUR	2019-2028	5,00 + 4,40	489.038.389	491.103.314
	TL		DİBS + 5,00		
Tahvil (**)			(****)	50.000.000	51.977.582
	TL		DİBS +5,00		
Tahvil (***)			(****)	34.595.363	36.536.737
Teminatl bank kredisi (*)	USD	2018	8,06	11.788.825	11.881.730
Teminatl bank kredisi (*)	USD	2019	Libor+4,75	16.629.397	16.626.530
				1.149.674.367	1.171.229.105

(*) Grup'un finansal borçlanmalarına ilişkin olarak Şirket ortaklarının kefaletleri ile Grup'un projeleri üzerinde toplam 799.992.644 TL ve 56.750.000 Avro (31 Aralık 2017: 743.242.644 TL ve 56.750.000 Avro) tutarında ipotek vardır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalar karşılığında toplam 329.553.481 TL ve 15.061.393 ABD Doları tutarında senet teminat olarak verilmiştir (31 Aralık 2017: 330.866.171 TL ve 4.014.300 ABD (Dipnot 20).

(**) 6 Nisan 2017 tarihinde 50.000.000 TL tutarında 2 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli tahvilin ihracından kaynaklanan borcu göstermektedir. Bu tahvilin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, kupon faiz yüzde 5,80 oranından 2.900.000 TL tutarında kupon ödemesi gerçekleşmiş olup, bir sonraki kupon dönemi ise 3 Ocak 2019 olup, kupon faiz oranı yüzde 5,85'tir.

(***) 4 Ekim 2017 tarihinde 50.000.000 TL tutarında 2 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli tahvilin ihracından kaynaklanan borcu göstermektedir. İlgili tahvile ilişkin 31 Aralık 2018 yıl sonu itibarıyla kupon faiz yüzde 5,58 oranından 2.790.000 TL tutarında kupon ödemesi gerçekleşmiş olup, 3 Nisan 2019 tarihinde yüzde 5,58 kupon faiz oranından kupon ödemesi gerçekleştirilecektir.

(****) Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") Tahvillerin yıllık bileşik getiri oranına baz teşkil edecek "Gösterge Faiz" oranı, T.C Hazine Müsteşarlığı ("Hazine Müsteşarlığı") tarafından ihraç edilmiş en uzun vadeye kalan gün sayısına sahip iskontolu gösterge devlet tahvilinin son üç iş gününde BİAŞ Tahvil ve Bono Kesin Alım Satım Piyasası'nda oluşan ağırlıklı ortalama yıllık bileşik faizlerinin ağırlıklı aritmetik ortalaması olarak hesaplanır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

Finansal kiralama yükümlülükleri

31 Aralık tarihleri itibarıyla ödenecek finansal kiralama borçlarının vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

2018		
	Gelecekte yapılacak minimum finansal kiralama ödemeleri	Yapılacak minimum finansal kiralama ödemelerinin raporlama dönemi itibarıyla defter değeri
	Faiz	
1 yıldan kısa	179.601	170.310
	179.601	170.310

2017		
	Gelecekte yapılacak minimum finansal kiralama ödemeleri	Yapılacak minimum finansal kiralama ödemelerinin raporlama dönemi itibarıyla defter değeri
	Faiz	
1 yıldan kısa	787.126	803.788
1 - 5 yıl arası	380.620	223.637
	1.167.746	1.027.425

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli alacakların ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
İlişkili taraflardan kısa vadeli alacaklar		
Ticari olmayan alacaklar	80.986.199	49.672.511
Ticari alacaklar	513.455	464.253
	81.499.654	50.136.764
	2018	2017
İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlar		
Ticari olmayan borçlar	29.601.246	50.972.433
Ticari borçlar	161.857	296.001
	29.763.103	51.268.434

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

	2018	2017
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar		
BTE Kağıthane	35.070.439	-
Med Enerji Anonim Şirketi	10.373.576	-
DFT	7.391.353	7.391.446
Musa Timur (*)	6.652.115	3.973.785
Timur Holding Anonim Şirketi	7.391.353	2.887.936
ENG Enerji Yatırım Anonim Şirketi	5.677.730	-
Proje Asist Yönetimi Hizmetleri Limited Şirketi	2.857.955	2.358.640
Nef 12 East 37Th LLC	2.104.360	1.508.760
Nef Realty US LLC	253.627	181.843
Timur Beykoz	5.939	2.245.173
Erden Timur (*)	-	26.621.157
Diğer	3.207.752	2.503.771
	80.986.199	49.672.511

(*) Şirket ortaklarına verilen borç tutarıdır.

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

	2018	2017
İlişkili taraflara ticari borçlar		
HM Sigorta Aracılık Hizmetleri Limited Şirketi. ("HM Sigorta")	9.650	190.898
EE Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi ("EE Gayrimenkul")	152.207	105.103
	161.857	296.001

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

	2018	2017
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar		
Erden Timur	26.257.538	-
BTE Kağıthane	2.739.890	49.651.167
Musa Timur	531.000	531.000
Timur Karlitepe	-	104.893
Diğer	72.818	685.373
	29.601.246	50.972.433

İlişkili taraf işlemleri

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihinde sona eren yıllara ait, Grup'un ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerden kaynaklanan gelirleri ve giderleri aşağıda özetlenmiştir:

2018	Finansman gelirleri	Genel yönetim giderleri	Finansman gideri	Toplam
BTE Kağıthane	-	-	(14.504.238)	(14.504.238)
RDN Gayrimenkul	7.537	-	-	7.537
Timur Holding	316.150	-	-	316.150
EE Gayrimenkul	87.929	-	-	87.929
Sirus Gayrimenkul	7.750	-	-	7.750
Beşpınar	4.650	-	-	4.650
Eng Enerji	405.804	-	-	405.804
Med Enerji	832.976	-	-	832.976
Emine Timur	28.673	-	-	28.673
Erden Timur	104.311	-	-	104.311
Musa Timur	1.053.971	-	-	1.053.971
Proje Asist	484.975	-	-	484.975
Sayram Global	16.928	-	-	16.928
Central	174.944	-	-	174.944
Toplam	3.526.598	-	(14.504.238)	(10.977.640)

2017	Finansman gelirleri	Genel yönetim giderleri	Finansman gideri	Toplam
BTE Kağıthane	-	-	(5.797.718)	(5.797.718)
RDN Gayrimenkul	2.197	-	-	2.197
Timur Holding	156.744	-	-	156.744
EE Gayrimenkul	2.525	-	-	2.525
Sirus Gayrimenkul	2.280	-	-	2.280
Beşpınar	532	-	-	532
Eng Enerji	2.128	-	-	2.128
Med Enerji	1.943	-	-	1.943
Emine Timur	15.510	-	-	15.510
Erden Timur	2.985.267	-	-	2.985.267
Musa Timur	451.029	-	-	451.029
Proje Asist	373.514	-	-	373.514
HM Sigorta	-	(28.635)	-	(28.635)
Toplam	3.993.669	(28.635)	(5.797.718)	(1.832.684)

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait, Grup'un ilişkili taraflara olan bakiyeleri için değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

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

	2018	2017
Kısa vadeli faydalar (ücret ve primler)	3.859.646	2.087.437
	3.859.646	2.087.437

10. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	2018	2017
Alacak senetleri	516.032.504	479.461.742
Ticari alacaklar	112.759.354	6.496.994
Şüpheli ticari alacaklar	5.640.779	1.186.913
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(5.640.779)	(1.186.913)
	628.791.858	485.958.736

	2018	2017
Dönem başı itibarıyla bakiye	1.186.913	853.262
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	4.453.866	366.999
Konusu kalmayan karşılıklar	-	(33.348)
Dönem sonu itibarıyla bakiye	5.640.779	1.186.913

Uzun vadeli ticari alacaklar

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

	2018	2017
Alacak senetleri	248.483.943	289.810.559
	248.483.943	289.810.559

Grup'un finansal ticari alacaklar için kur riski ve duyarlılık analizleri dipnot 32'de belirtilmiştir.

Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık tarihi itibarıyla, Grup'un kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	2018	2017
Ticari borçlar	115.087.868	182.107.046
Borç senetleri (*)	62.536.731	39.099.187
Diğer ticari borçlar	404.153	306.350
	178.028.752	221.512.583

(*) Borç senetlerinin tamamı borç senetlerinin tamamı 31 Aralık 2018 itibarıyla vadesi gelip ödenmemiş senetlerden oluşmaktadır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

10. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık tarihi itibarıyla, Grup'un uzun vadeli ticari borçları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	2018	2017
Uzun vadeli ticari borçlar	144.710.695	-
	144.710.695	-

Grup'un ticari borçlarına ilişkin kur riski dipnot 32'de açıklanmıştır.

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

	2018	2017
Personele borçlar	1.428.651	1.838.708
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	667.559	1.086.486
	2.096.210	2.925.194

12. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Arsa ve araziler için ödenen avanslar	28.581.031	5.009.478
Belediye ve yerel idarelerden alacaklar	8.501.448	10.827.993
Vergi dairesinden alacaklar	5.847.394	12.320.261
Damga vergisi, tapu harcı ve abonelik alacakları	3.988.853	-
Site yönetimlerinden alacaklar	2.370.574	1.473.341
Verilen depozito ve teminatlar	1.773.777	159.182
Diğer alacaklar (*)	3.100.634	2.761.029
	54.163.711	32.551.284

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

Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Ödenecek vergi ve fonlar	7.778.238	2.178.619
Bebek Turizm'in alımından kaynaklanan borçlar	6.831.270	6.831.270
Alınan depozito ve teminatlar	4.978.278	14.714.575
Vadesi geçen, ertelenen, taksitlendirilen ve diğer yükümlülükler	2.388.889	2.919.759
NBG Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret Anonim Şirket ("NBG") (*)	-	5.004.380
Diğer çeşitli borçlar (*)	5.722.018	13.328.962
	27.698.693	44.977.565

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

(*) Grup'un finansman kaynaklı borç kalemidir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

12. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

Uzun vadeli diğer borçlar

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

	2018	2017
NBG'	62.804.075	65.057.875
Alınan depozito ve teminatlar	21.489.013	20.581.025
Bebek Turizm'in alımından kaynaklanan borçlar	8.867.257	5.780.306
	93.160.345	91.419.206

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Yatırım amaçlı arsa ve araziler (*)	237.730.000	64.308.200
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	583.485.000	501.624.060
	821.215.000	565.932.260

(*) Grup'un yatırım amaçlı arsa ve arazileri içinde Muğla İli, Bodrum İlçesi Gökçebel mahalesinde yer alan 361 ada 1-2-4 parselinde 19.000 m² yüzölçümlü taşınmazı ile Bodrum İlçesi Göl mahallesinde yer alan 114 ada 5-6-7 parselinde 46.946 m² yüzölçümlü taşınmazı bulunmaktadır. Ayrıca Mersin İli Menteş köyündeki 20.III pafta, 7891 ve 7648 adalarda 4.488 m² ve 7.272 m² yüzölçümlü taşınmazları bulunmaktadır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde herhangi bir proje bulunmamaktadır. Arsa ve arazilerin kullanımı ile ilgili Grup henüz bir karar vermemiştir.

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

	2018	2017
1 Ocak bakiyesi	565.932.260	606.722.798
Gerçeğe uygun değer değişimi	114.098.325	128.339.797
Alımlar	17.399.415	7.133.671
Sabit kıymete transfer(*)	-	(45.679.216)
Stoklardan transfer (**)	145.000.000	26.906.959
Stoklara transfer	-	(145.000.000)
Çıkışlar	(21.215.000)	(12.491.749)
31 Aralık bakiyesi	821.215.000	565.932.260

(*) Grup, önceki dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmış olduğu Apa Nef Plaza'ya ait 5. ve 6. katların kullanımında yapmış olduğu değişiklik sebebi ile 2017'de maddi duran varlıklara transfer etmiştir.

(**) Grup, önceki dönemlerde stoklar altında sınıflandırmış Gölköy projesini kullanım değişikliği sebebiyle ilgili gayrimenkullerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiştir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin TFRS 13 kapsamında gerçeğe uygun değer hiyerarşisine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

2018	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	821.215.000	821.215.000
	-	-	821.215.000	821.215.000
2017	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	565.932.260	565.932.260
	-	-	565.932.260	565.932.260

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
TT Bodrum	10.01.2019	275.215.000	31.01.2018	203.493.192
TMR - BASE Bodrum Cennet	10.01.2019	167.230.000	31.01.2018	-
Nef 03 - APANEF	20.01.2019	142.325.000	31.01.2018	130.280.868
Sütlüce	22.01.2019	60.000.000	31.01.2018	55.950.000
Bodrum Türkbükü Karacaburun 7				
Pafta 323 Parsel	10.01.2019	42.695.000	31.01.2018	39.500.000
Nef 9 Proje Maliyetleri	31.01.2019	36.610.000	31.01.2018	57.825.000
NEF 163	24.01.2019	34.975.000	31.01.2018	30.005.000
Muğla-Bodrum-Göl Köy-Çomca				
1542 Parsel 41 Nolu	10.01.2019	27.500.000	26.02.2018	23.545.000
Nef 05 Kağıthane	10.01.2019	24.165.000	31.01.2018	16.975.000
Mersin Menteş 20.J.II Pafta 7891 Ada	26.01.2019	6.350.000	31.01.2018	5.161.200
Mersin Menteş 20.J.II Pafta 7648 Ada	26.01.2019	4.150.000	31.01.2018	3.197.000
		821.215.000		565.932.260

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

	İndirgenme oranları	
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Mersin Menteş 20.J.II Pafta 7891 Ada	22%	11%
Mersin Menteş 20.J.II Pafta 7648 Ada	22%	11%
Sütlüce	20%	17%
TMR - BASE Bodrum Cennet	22%	13%
Muğla-Bodrum-Göl Köy-Çomca 1542 Parsel 41 Nolu	22%	-
TT Bodrum	21%	13%
Nef 05 Kağıthane	22%	12%

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Grup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla SPK mevzuatına uygun olarak hazırlanan değerleme çalışması SPK bağımsız lisanslı değerleme kuruluşu tarafından yapılmıştır.

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

Nakit akımları analizi değerleme yönteminde kullanılan önemli varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- Genel nakit akımları hesaplamalarında TL, Amerikan Doları ve Avro para birimi esas alınmıştır.
- Etkin vergi oranı sıfır kabul edilmiştir.
- Enflasyon oranı yıllık Türk Lirası için yıllık yüzde 8,50, Amerikan Doları için yüzde 2,00 ve Avro için yüzde 2,00 olarak öngörülmüştür.
- İskonto oranı risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda Türk Lirası için yıllık yüzde 16,00, Amerikan Doları için yüzde 13,00 ve Avro için yüzde 11,00 olarak tahmin edilmiştir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller üzerinde 466.499.058 TL ve 25.631.727 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2017 361.946.237 TL ve 25.631.727 Avro).

14. STOKLAR

Kısa vadeli stoklar

31 Aralık tarihleri itibarıyla kısa vadeli stoklar aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Hirfanlı arazisi (****)	406.610.175	-
Nef İnistanbul projesi (*)	378.446.886	330.263.612
NEF Bahçelievler	132.162.386	-
NEF Yalıkavak	355.127.536	-
Nef 22 Ataköy projesi	103.002.157	138.245.229
NEF Sancaktepe	62.850.595	-
Nef 08 Points projesi	13.063.929	13.451.567
Nef 98 Points projesi	12.470.489	11.212.609
Nef 09 Dört Levent projesi	11.241.883	31.433.635
Nef 25 Şişli projesi	3.834.898	14.752.724
Diğer stoklar (***)	14.601.569	56.061.118
	1.493.412.503	595.420.494

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklar hesabında arsa sahiplerine teslim edilmeyen 33.873.727 TL hareket görmemiş bakiyelerden oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 34.261.365 TL).

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

14. STOKLAR (devamı)

Uzun vadeli stoklar

31 Aralık tarihleri itibarıyla uzun vadeli stoklar aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Nef 36 Basınekspress	132.535.705	47.148.205
Nef Nakkaştepe projesi	89.062.273	71.023.197
Nef Çekmeköy projesi	73.420.591	19.921.648
Nef Gölköy projesi	48.127.371	159.676.033
NEF Kandilli	42.086.237	-
Nef Beykoz projesi	37.584.654	15.007.766
Nef Bahçelievler projesi	-	72.445.682
Nef Sancaktepe projesi	-	31.559.302
Nef Yalıkavak projesi	-	265.943.637
Nef İnistanbul projesi	-	263.512.446
Diğer projeler (***)	7.941.661	26.667.149
	430.758.492	972.905.065

(*) Nef İnistanbul projesinin 3.ve 4. etaplarının ise 2019 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

(**) Nef Yalıkavak projesinin 2019 yılı sonunda tamamlanması planlanmaktadır.

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

(****) 27 Temmuz 2018 tarihli aynı sermaye artışı ile Grup'un varlıklarına Kaman Asliye Hukuk Mahkemesi'nin bilirkişi değer tespit raporu ile onadığı değer ile almıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu uzun ve kısa vadeli stokları üzerinde 499.988.025 TL ve 31.118.273 Avro ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 376.921.850 TL ve 21.618.273 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 karlarındaki / (zararlarındaki) payları aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
HT Gayrimenkul	1.898.919	1.892.155
Nef EBRD	37.520	256.862
BTE Kağıthane	-	46.951.171
	1.936.439	49.100.188

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

	2018	2017
BTE Kağıthane	(5.182.271)	(1.008.337)
Nef EBRD	(39.382)	(719.840)
HT Gayrimenkul	5.737	(3.752)
	(5.215.916)	(1.731.929)

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

BTE Kağıthane

Şirket'in yüzde 47,50 pay ve yüzde 50,00 oy verme hakkına sahip olduğu ortaklığı BTE Kağıthane 4 Şubat 2013 tarihinde gayrimenkul geliştirmek üzere Türkiye'de kurulmuştur. BTE Kağıthane'nin 31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. 23 Kasım 2018 tarihi itibarı ile BTE Kağıthane'ye ait hisseler satılmıştır.

	2018	2017
Duran varlıklar	160.040.182	166.161.619
Dönen varlıklar	107.873.833	144.195.140
Uzun vadeli yükümlülükler	124.346.779	44.141.716
Kısa vadeli yükümlülükler	55.632.709	167.370.473
Net varlıklar	87.934.527	98.844.570
Şirket'in net varlıklardaki payı	41.768.900	46.951.171
Finansal durum tablosundaki kayıtlı değer	41.768.900	46.951.171
	2018	2017
Gelirler	37.220.375	181.849.859
Giderler (-)	(50.857.931)	(182.768.520)
Vergi geliri/(gideri)	2.727.511	(1.204.153)
Dönem net karı / (zararı)	(10.910.045)	(2.122.814)
Diğer kapsamlı gelirler	-	-
Toplam kapsamlı gelirler	(10.910.045)	(2.122.814)
Şirket'in dönem net karındaki / (zararındaki) payı	(5.182.271)	(1.008.337)
Şirket tarafından alınan nakit temettü	-	-

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 2018 tarihi itibarıyla birikmiş olan toplam 1.965.400 TL tutarındaki zararı kayda almamıştır. Timur Karlitepe'nin 31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

	2018	2017
Duran varlıklar	20.291.156	987.214
Dönen varlıklar	153.071	21.130.679
Uzun vadeli yükümlülükler	2.661.040	2.661.040
Kısa vadeli yükümlülükler	20.403.720	21.703.150
Net varlıklar	(2.620.533)	(2.246.297)
Şirket'in net varlıklardaki payı	(1.965.400)	(1.684.723)
Finansal durum tablosundaki kayıtlı değer	-	-
	2018	2017
Gelirler	-	-
Giderler (-)	(522.932)	(47.708)
Vergi gideri	148.692	(300.636)
Dönem net zararı	(374.240)	(348.344)
Diğer kapsamlı gelirler	-	-
Toplam kapsamlı gelirler	(374.240)	(348.344)
Şirket'in dönem net zararındaki payı	(280.680)	(261.258)
Şirket tarafından alınan nakit temettü	-	-

Timur Beykoz

Şirket'in yüzde 50 pay ve yüzde 50 oy verme hakkına sahip olduğu ortaklığı Timur Beykoz 26 Haziran 2014 tarihinde gayrimenkul geliştirmek üzere Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in Timur Beykoz'un zararlarındaki payı, Timur Beykoz'daki payından yüksek olması sebebiyle, yatırımın değeri sıfıra indirilmiştir. Grup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla birikmiş olan toplam 839.919 TL tutarındaki zararı kayda almamıştır. Timur Beykoz'un 31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

	2018	2017
Duran varlıklar	68.501.537	37.299.671
Dönen varlıklar	17.342.218	35.678.116
Uzun vadeli yükümlülükler	21.710.313	20.594.152
Kısa vadeli yükümlülükler	65.813.280	52.437.083
Net varlıklar	(1.679.838)	(53.448)
Şirket'in net varlıklardaki payı	(839.919)	(26.724)
Finansal durum tablosundaki kayıtlı değer	-	-
	2018	2017
Gelirler	579.928	3.903.515
Giderler (-)	(360.133)	(36.500)
Vergi geliri/(gideri)	(690.219)	(773.403)
Dönem net zararı	470.424	3.093.612
Diğer kapsamlı gelirler	-	-
Toplam kapsamlı gelirler	470.424	3.093.612
Şirket'in dönem net zararındaki payı	235.212	1.546.806
Şirket tarafından alınan nakit temettü	-	-

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

HT Gayrimenkul

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

	2018	2017
Duran varlıklar	3.961	3.193
Dönen varlıklar	3.815.463	3.795.332
Uzun vadeli yükümlülükler	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	21.584	14.214
Net varlıklar	3.797.840	3.784.311
Şirket’in net varlıklardaki payı	1.898.919	1.892.155
Finansal durum tablosundaki kayıtlı değer	1.898.919	1.892.155

	2018	2017
Gelirler	21.773	34
Giderler (-)	(10.299)	(7.539)
Vergi geliri	-	-
Dönem net karı (zararı)	11.474	(7.505)
Diğer kapsamlı gelirler	-	-
Toplam kapsamlı gelirler	11.474	(7.505)
Şirket’in dönem net karındaki (zararındaki) payı	5.737	(3.752)
Şirket tarafından alınan nakit temettü	5.737	(3.752)

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. Nef EBRD’ nin 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

	2018	2017
Duran varlıklar	84.105	339.462
Dönen varlıklar	438.538	533.356
Uzun vadeli yükümlülükler	449.983	449.983
Kısa vadeli yükümlülükler	14.936	27.661
Net varlıklar	57.724	395.174
Şirket’in net varlıklardaki payı	37.520	256.862
Finansal durum tablosundaki kayıtlı değer	37.520	256.862

	2018	2017
Gelirler	303.570	24.853
Giderler (-)	(242.983)	(1.409.163)
Vergi geliri	-	276.864
Dönem net zararı	(60.587)	(1.107.446)
Diğer kapsamlı gelirler	-	-
Toplam kapsamlı gelirler	(60.587)	(1.107.446)
Şirket’in dönem net zararındaki payı	(39.382)	(719.840)
Şirket tarafından alınan nakit temettü	(39.382)	(719.840)

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	2018	2017
Arsa alımları için verilen avanslar	63.382.494	226.749.668
Taşeronlara verilen avanslar	86.872.859	107.436.668
Gelecek aylara ait giderler	11.591.742	18.210.769
İş avansları	1.452.103	995.939
	163.299.198	353.393.044

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

	2018	2017
Arsa alımları için verilen avanslar	461.286.221	284.322.031
Gelecek yıllara ait giderler	1.931.564	1.673.929
Verilen sipariş avansları	-	27.087.715
	463.217.785	313.083.675

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla arsa alımı için verilen avanslar hesap kaleminin 25.940.891 TL'si hareket görmemiş bakiyelerden oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 24.955.891 TL).

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

	2018	2017
Konut satışlarından alınan avanslar	1.612.242.732	721.242.595
Gelecek aylara ait gelirler	26.545.987	37.102.628
	1.638.788.719	758.345.223

31 Aralık tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Konut satışlarından alınan avanslar	859.215.345	1.435.818.541
Gelecek yıllara ait gelirler	64.525.818	19.087.674
	923.741.163	1.454.906.215

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

17. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Arsa ve binalar	Makine ve cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve demirbaşlar	Özel maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>							
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	60.884.673	2.318.500	1.192.860	10.645.499	15.234.094	120.558.559	210.834.185
Yabancı para çevrim etkisi	-	-	-	62.274	2.840.686	40.914.556	43.817.522
Alımlar	-	-	2.277.871	2.293.931	23.886	310.167	4.905.856
Çıkışlar	-	(397.457)	(245.949)	-	-	-	(643.406)
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	60.884.673	1.921.043	3.224.782	13.001.704	18.098.666	161.783.282	258.914.157
<u>Birikmiş amortismanlar</u>							
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	1.409.273	861.557	144.200	2.418.049	3.903.236	-	8.736.315
Yabancı para çevrim etkisi	-	(10.497)	-	66.743	752.792	-	809.038
Cari yıl amortismanı	1.825.895	211.312	459.979	419.325	1.905.402	-	4.821.913
Çıkışlar	-	(5.433)	(102.359)	-	-	-	(107.792)
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	3.235.168	1.056.939	501.820	2.904.117	6.561.430	-	14.259.474
<u>Net defter değerleri</u>							
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla net defter değeri	59.475.400	1.456.943	1.048.660	8.227.450	11.330.858	120.558.559	202.097.870
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla net defter değeri	57.649.505	864.104	2.722.962	10.097.587	11.537.236	161.783.282	244.654.676

Cari dönem amortisman gideri genel yönetim giderleri içerisine dahil edilmiştir.

Cari dönemde yapılmakta olan yatırımların üzerinde aktifleştirilmiş 7.220.802 TL borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 1.436.909 TL).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta tutarı 8.650.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 9.283.532 TL).

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

17. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Arsa ve binalar	Makine ve cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Özel maliyetler	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>							
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	7.370.353	2.276.043	450.101	9.540.682	12.506.578	96.255.093	128.398.850
Yabancı para çevrim etkisi	-	-	-	33.167	1.512.185	23.347.979	24.893.331
Alımlar	9.614.318	42.457	823.369	2.074.539	1.232.359	955.487	14.742.529
Transferler	45.679.216	-	-	-	-	-	45.679.216
Çıkışlar	(1.779.214)	-	(80.610)	(1.002.889)	(17.028)	-	(2.879.741)
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	60.884.673	2.318.500	1.192.860	10.645.499	15.234.094	120.558.559	210.834.185
<u>Birikmiş amortismanlar</u>							
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	472.048	656.796	106.913	1.881.647	1.875.091	-	4.992.495
Yabancı para çevrim etkisi	-	(4.199)	-	31.969	349.914	-	377.684
Cari yıl amortismanı	1.091.062	208.960	95.365	504.433	1.679.934	-	3.579.754
Çıkışlar	(153.837)	-	(58.078)	-	(1.703)	-	(213.618)
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	1.409.273	861.557	144.200	2.418.049	3.903.236	-	8.736.315
<u>Net defter değerleri</u>							
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla net defter değeri	6.898.305	1.619.247	343.188	7.659.035	10.631.487	96.255.093	123.406.355
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla net defter değeri	59.475.400	1.456.943	1.048.660	8.227.450	11.330.858	120.558.559	202.097.870

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

18. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Haklar ve Yazılım	Vakıflar kira sözleşmesi	Toplam
<u>Maliyet</u>			
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	3.048.438	128.037.003	131.085.441
Yabancı para çevrim etkisi	15.418	42.886.937	42.902.355
Alımlar	590.363	-	590.363
31 Aralık 2018 bakiyesi	3.654.219	170.923.940	174.578.159
<u>İtfa Payları</u>			
1 Ocak 2018 açılış bakiyesi	2.130.029	13.184.072	15.314.101
Yabancı para çevrim etkisi	15.044	4.477.209	4.492.253
Dönem itfa payı	511.898	5.027.175	5.539.073
31 Aralık 2018 bakiyesi	2.656.971	22.688.456	25.345.427
<u>Net defter değerleri</u>			
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla net defter değeri	918.409	114.852.931	115.771.340
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla net defter değeri	997.248	148.235.484	149.232.732
	Haklar ve Yazılım	Vakıflar kira sözleşmesi	Toplam
<u>Maliyet</u>			
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	2.763.971	105.194.215	107.958.186
Yabancı para çevrim etkisi	8.217	22.842.788	22.851.005
Alımlar	276.250	-	276.250
31 Aralık 2017 bakiyesi	3.048.438	128.037.003	131.085.441
<u>İtfa Payları</u>			
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	1.581.372	7.734.869	9.316.241
Yabancı para çevrim etkisi	5.628	1.683.409	1.689.037
Dönem itfa payı	543.029	3.765.794	4.308.823
31 Aralık 2017 bakiyesi	2.130.029	13.184.072	15.314.101
<u>Net defter değerleri</u>			
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla net defter değeri	1.182.599	97.459.346	98.641.945
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla net defter	918.409	114.852.931	115.771.340

Cari dönem amortisman gideri genel yönetim giderleri içerisine dahil edilmiştir.

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

19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

31 Aralık tarihleri itibarıyla, kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
İzin karşılığı	386.220	513.368
Diğer karşılıklar	116.597	331.191
	502.817	844.559

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin izin karşılıklarının detayı dipnot 21'de yer almaktadır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

20. TAAHHÜTLER

Taahhütler ve yükümlülükler

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

	31 Aralık 2018			
	TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.863.019.669	1.441.694.188	15.061.393	56.750.000
Teminat (*)	554.668.025	475.431.544	15.061.393	-
Rehin	-	-	-	-
İpotek (**)	1.308.351.644	966.262.644	-	56.750.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Teminat	-	-	-	-
Rehin	-	-	-	-
İpotek	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Teminat	-	-	-	-
Rehin	-	-	-	-
İpotek	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Teminat	-	-	-	-
Rehin	-	-	-	-
İpotek	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Teminat	-	-	-	-
Rehin	-	-	-	-
İpotek	-	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Teminat	-	-	-	-
Rehin	-	-	-	-
İpotek	-	-	-	-
Toplam TRİ	1.863.019.669	1.441.694.188	15.061.393	56.750.000

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un teminat mektubu tutarı 145.878.063 TL'dir. Verilen teminat mektuplarının önemli bir kısmı arsa sahiplerine verilmesi gereken teminatlardan oluşmaktadır. Vergi iadesi için vergi dairesine 73.850.503 TL, Nef Bahçelievler projesi kapsamında 50.000.000 TL, yapı malzeme tedarikçilerine ve belediyelere 22.027.560 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un vermiş olduğu toplam teminat senet tutarı 329.553.481 TL ve 15.061.393 ABD Doları, finansal borçlanma karşılığında bankalara vermiş olduğu teminat tutarından oluşmaktadır.

(**) Grup'un projeleri üzerinde finansal borçlanmadan dolayı toplam 799.992.644 TL ve 56.750.000 Avro tutarında ipotek vardır (Dipnot 8).

Grup'un Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yüzde sıfır'dır. (31 Aralık 2017: yüzde sıfır'dır.)

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

20. TAAHHÜTLER (devamı)

Taahhütler ve yükümlülükler (devamı)

	31 Aralık 2017			
	TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.538.366.211	1.266.924.894	4.014.300	56.760.000
Teminat (*)	538.868.942	523.682.250	4.014.300	10.000
Rehin	-	-	-	-
İpotek (**)	999.497.269	743.242.644	-	56.750.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Teminat	-	-	-	-
Rehin	-	-	-	-
İpotek	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Teminat	-	-	-	-
Rehin	-	-	-	-
İpotek	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Teminat	-	-	-	-
Rehin	-	-	-	-
İpotek	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Teminat	-	-	-	-
Rehin	-	-	-	-
İpotek	-	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Teminat	-	-	-	-
Rehin	-	-	-	-
İpotek	-	-	-	-
Toplam TRİ	1.538.366.211	1.266.924.894	4.014.300	56.760.000

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un teminat mektubu tutarı 192.816.079 TL ve 10.000 Avro' dur. Verilen teminat mektuplarının önemli bir kısmı arsa sahiplerine verilmesi gereken teminatlardan oluşmaktadır. Vergi iadesi için vergi dairesine 134.450.000 TL, Nef Bahçelievler projesi kapsamında 50.000.000 TL, yapı malzeme tedarikçilerine ve belediyelere 8.366.079 TL ve 10.000 Avro tutarında teminat mektubu verilmiştir.

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un vermiş olduğu toplam teminat senet tutarı 330.866.171 TL ve 4.014.300 ABD Doları, finansal borçlanma karşılığında bankalara vermiş olduğu teminat tutarından oluşmaktadır.

(**) Grup'un projeleri üzerinde finansal borçlanmadan dolayı toplam 743.242.644 TL ve 56.750.000 Avro tutarında ipotek vardır (Dipnot 8).

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe 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 istifa 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 2018 tarihi itibarıyla 5.434 TL (31 Aralık 2017: 4.732 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 tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	2018	2017
Açılış bakiyesi	207.225	166.712
Faiz maliyeti	14.392	12.638
Hizmet maliyeti	23.375	103.278
Ödenen kıdem tazminatları	-	(295.415)
Aktüeryal fark	78.222	220.012
31 Aralık itibarıyla	323.214	207.225

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

Kullanılmamış izin karşılığı

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

	2018	2017
Kullanılmamış izin karşılığı	386.220	513.368
	386.220	513.368

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

	2018	2017
1 Ocak açılış bakiyesi	513.368	337.404
Cari dönemde ayrılan karşılık (ters çevrilen), net	(127.148)	175.964
31 Aralık itibarıyla	386.220	513.368

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

22. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Devreden katma değer vergisi ("KDV")	41.691.573	65.437.888
Diğer	10.820.854	826.597
	52.512.427	66.264.485

31 Aralık tarihleri itibarıyla diğer duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Devreden KDV	84.259.217	38.999.270
Resim ve tablolar	24.386.858	24.385.109
Diğer	3.015.457	2.017.608
	111.661.532	65.401.987

31 Aralık tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Gider Tahakkukları	6.302.284	8.647.873
	6.302.284	8.647.873

23. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

Şirket'in onaylanmış ve çıkarılmış sermayesi her biri 100 TL kayıtlı nominal bedeldeki 4.590.175 (31 Aralık 2018: 523.900) hisseden oluşmaktadır.

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

<u>Ortaklar</u>	<u>%</u>	<u>2018</u>	<u>%</u>	<u>2017</u>
Erden Timur	99	456.380.675	95	49.770.500
Musa Timur	1	2.619.500	5	2.619.500
	100	459.000.175	100	52.390.000
Ödenmemiş sermaye		-		-
		459.000.175		52.390.000

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 artırımı işlemlerinin tamamlanması üzerine Şirket Esas Sözleşmesinin sermayeye ilişkin maddesi 3 Ağustos 2018 tarihinde tescil edilmiştir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

23. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları:

TMS 19 (2011) standardının benimsenmesi sonucunda diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç ve kayıplardan oluşmaktadır.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin yüzde 20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının yüzde 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, kar dağıtımı yapıldığı durumlarda Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/11'i oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin yüzde 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 720.323 TL'dir (31 Aralık 2017: 204.499 TL).

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları:

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 62.578 TL (31 Aralık 2017: 176.010 TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç veya kayıplardan oluşmaktadır.

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Yabancı para çevrim farkları

Yabancı para çevrim farkları Grup'un geçerli para birimi TL'den farklı olan şirketlerinin finansallarının raporlama para birimine çevriminden kaynaklanan yabancı para kur farklarından oluşmaktadır. Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ilişikteki konsolide finansal tablolarında 81.039.915 TL (31 Aralık 2017: 41.376.578 TL) tutarında yabancı para çevrim farkı bulunmaktadır.

Net dönem karı/zararı

Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 156.909.189 TL tutarında net dönem zararı bulunmaktadır (2017: 54.381.281 TL net dönem zararı). Şirket'in Vergi Usul Kanunu'na göre tuttuğu yasal defterlerindeki net dönem karı ise 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 45.014.261 TL'dir (31 Aralık 2017: 14.929.765 TL).

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 2018 itibarıyla finansal durum tablosunda "Kontrol gücü olmayan paylar" kalemi içinde sınıflandırılan tutar 11.522.387 TL'dir (31 Aralık 2017: 37.269.267 TL').

24. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Konut ve ofis satış gelirleri (*)	752.632.501	803.843.548
Arazi satış gelirleri	-	7.018.084
Kira gelirleri	2.086.507	2.241.226
Diğer hasılat gelirleri	2.053.855	912.387
Hasılat	756.772.863	814.015.245
Satışların maliyeti (-)	(704.277.660)	(693.037.449)
Brüt kar	52.495.203	120.977.796

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, konut ve ofis satış gelirleri Nef İstanbul, Nef 22 Ataköy, Nef 11 Kağıthane 14, Nef 09 Dört Levent, Nef 04 Kemerburgaz ve Nef Seyrantepe 39 projesinde teslimi gerçekleşen satışlardan oluşmaktadır. 2017 yılında ise konut ve ofis satış gelirleri konut ve ofis satış gelirleri Nef 22 Ataköy, Nef 11 Kağıthane 14, Nef 09 Dört Levent ve Nef 04 Kemerburgaz projesinde teslimi gerçekleşen satışlardan oluşmaktadır

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

25. GENEL YÖNETİM, SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	2018	2017
Genel yönetim giderleri	(40.380.619)	(39.204.242)
Satış ve pazarlama giderleri	(104.702.427)	(68.505.195)
	(145.083.046)	(107.709.437)

Genel yönetim giderleri

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

	2018	2017
Personel giderleri	(14.018.941)	(15.237.507)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(8.630.709)	(7.888.577)
Danışmanlık giderleri	(5.484.117)	(4.955.761)
Vergi, resim ve harç gideleri	(4.711.914)	(2.507.636)
Kira giderleri	(2.285.645)	(3.332.230)
Seyahat ve konaklama giderleri	(503.014)	(668.331)
Bakım onarım giderleri	(497.040)	(637.277)
Haberleşme ve kırtasiye giderleri	(471.547)	(347.799)
Sigorta giderleri	(425.079)	(225.226)
Yakıt, enerji ve su giderleri	(408.672)	(235.314)
Temsil ve ağırlama giderleri	(361.117)	(382.887)
Diğer genel yönetim giderleri	(2.582.824)	(2.785.697)
	(40.380.619)	(39.204.242)

Satış ve pazarlama giderleri

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

	2018	2017
Reklam ve tanıtım giderleri	(45.037.398)	(25.815.639)
Temsil ve ağırlama giderleri	(16.555.870)	(12.881.378)
Aracılık hizmeti ve komisyon giderleri	(16.492.643)	(10.345.983)
Personel giderleri	(13.554.354)	(5.768.972)
Haberleşme ve kırtasiye giderleri	(4.437.691)	(1.600.202)
Danışmanlık giderleri	(3.147.005)	(3.874.571)
Kira giderleri	(1.456.116)	(1.592.898)
Vergi, resim ve harç gideleri	(464.362)	(829.826)
Bakım onarım giderleri	(361.523)	(2.492.887)
Diğer satış ve pazarlama giderleri	(3.195.465)	(3.302.839)
	(104.702.427)	(68.505.195)

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

26. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

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

	2018	2017
Satışların Maliyeti	(704.277.661)	(693.037.450)
Reklam ve tanıtım giderleri	(45.037.398)	(25.815.639)
Personel giderleri	(27.573.295)	(21.006.479)
Temsil ve ağırlama giderleri	(16.916.987)	(13.264.265)
Aracılık hizmeti ve komisyon giderleri	(16.492.643)	(10.345.983)
Danışmanlık giderleri	(8.631.122)	(8.830.332)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(8.630.709)	(7.888.577)
Vergi, resim ve harç gideleri	(5.176.276)	(3.337.462)
Haberleşme ve kırtasiye giderleri	(4.909.238)	(347.799)
Kira giderleri	(3.741.761)	(4.925.128)
Bakım onarım giderleri	(858.563)	(3.130.164)
Seyahat ve konaklama giderleri	(503.014)	(668.331)
Sigorta giderleri	(425.079)	(225.226)
Yakıt, enerji ve su giderleri	(408.672)	(235.314)
Posta, kargo, kurye ve nakliye giderleri	(66.183)	(122.461)
Diğer giderler	(5.712.106)	(7.566.276)
	(849.360.707)	(800.746.886)

27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	2018	2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	114.098.325	128.339.797
Reeskont faiz geliri	3.505.579	711.391
Sgk İndirimleri ve gelirleri	937.449	1.700.890
Ceza ve kesinti gelirleri	283.321	2.609.261
İskan harcı ve diğer yansıtma gelirler	170.163	1.375.129
Kur farkı geliri, net	-	7.773.403
Ekipman kira ve satış geliri	-	830.000
Diğer gelirler	1.976.086	1.541.840
	120.970.923	144.881.711

Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	2018	2017
Kur farkı gideri, net	(70.585.001)	-
Bağış ve yardım giderleri	(6.107.752)	(17.951.065)
Teslim sonrası giderleri	(3.766.040)	(12.937.263)
Reeskont faiz giderleri	(3.127.436)	(8.507.134)
Şüpheli ticari alacak ve diğer karşılığı gideri	(4.491.551)	(33.348)
Kullanılmayacak KDV	(4.612.754)	(1.582.699)
Diğer esas faaliyetlerden giderler	(5.809.832)	(1.420.750)
	(98.500.366)	(42.432.259)

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

28. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

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

	2018	2017
Mevduat faiz gelirleri	24.345.251	19.269.484
İştirak satış karı	19.416.698	82.441
Diğer	-	623.416
	43.761.949	19.975.341

29. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman gelirleri

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

	2018	2017
Faiz ve adat gelirleri	4.072.821	9.047.061
Diğer	853.913	112.738
	4.926.734	9.159.799

Finansman giderleri

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

	2018	2017
Kur farkı gideri, net	(70.777.356)	(25.263.648)
İlişkili şirket faiz giderleri	(9.727.335)	-
Banka kredisi faiz gideri	(87.084.242)	(18.720.629)
Kredi masrafları ve diğer çeşitli giderler	(22.219.130)	(9.616.634)
	(189.808.063)	(53.600.911)

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Türkiye’de faaliyet gösteren şirketler için uygulanan kurumlar vergisi oranı yüzde 22’dir (31 Aralık 2017: yüzde 20). 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 2018’den 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 mali zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir. Ancak, mali zararlar geriye dönük taşınamazlar.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Türkiye’de uygulanan Kurumlar Vergisi oranı yüzde 20’dir. Ancak, 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 Sayılı Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 91 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 10 uncu madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için Kurumlar Vergisi oranı yüzde 22 olarak uygulanacaktır.

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 dönemini 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 daimi 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, ilgili 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 düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13. maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenler.

Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

31 Aralık yıllarına ait cari vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Kurumlar vergisi	(1.841.512)	(4.613.365)
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	2.139.915	1.294.530
	298.403	(3.318.835)

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

	2018	2017
Kurumlar vergisi gideri	(1.841.512)	(4.613.365)
Ertelenmiş vergi geliri / gideri	41.348.825	(15.114.179)
Kar / zararda muhasebeleştirilen vergi gideri	39.507.313	(19.727.544)
Kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi	15.645	44.002
Toplam vergi gideri	39.522.958	(19.683.542)

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

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	1 Ocak	Cari dönem	Yabancı para çevrim etkisi	Kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen kısım	31 Aralık
	2018	ertelenmiş vergi geliri			2018
Stoklar	17.846.482	42.458.761	(7.233)	-	60.298.010
Maddi duran varlıklar ve maddi olmayan duran varlıklar	(32.081.018)	3.737.901	(10.539.702)	-	(38.882.819)
Ticari alacaklar	938.498	(310.351)	-	-	628.147
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(113.069.938)	(9.098.147)	-	-	(122.168.085)
Gelecek yıllara ait giderler	3.530.426	(3.530.426)	-	-	-
Finansal borçlar	56.928	663.666	35.146	-	755.740
Ticari borçlar	-	(3.016.486)	-	-	(3.016.486)
Kullanılmamış izin karşılığı	102.674	(25.430)	-	-	77.244
Kıdem tazminatı karşılığı	41.445	7.553	-	15.645	64.643
Cari yıl zararları	10.094.421	5.851.820	581.807	-	16.528.048
Verilen Avanslar	411.945	4.541.566	-	-	4.953.511
Sosyal Yardım	600.000	-	-	-	600.000
Diğer geçici farklar	(54.679)	68.398	17.416	-	31.135
Vergi varlıkları / (yükümlülükleri)	(111.582.816)	41.348.825	(9.912.566)	15.645	(80.130.912)

Etkin vergi oranının mutabakatı.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait raporlanan vergi karşılığı vergi öncesi kar üzerinden yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan tutardan farklıdır. İlgili mutabakat dökümü aşağıdaki gibidir:

<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>	<u>%</u>	<u>2018</u>	<u>%</u>	<u>2017</u>
Dönem karı		(176.945.269)		69.792.567
Toplam vergi gideri		(39.507.313)		19.727.544
Vergi öncesi karı		(216.452.582)		89.520.111
Şirket'in yasal vergi oranına göre vergi öncesi kardan hesaplanan vergi	22	(47.619.568)	22	19.694.424
Vergi oranı farkı	(1)	2.003.273	(2)	(1.790.402)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	(1)	3.167.498	4	3.727.766
Vergi istisnasına tabi gelirlerin vergi etkisi	(1)	(407.660)	(2)	(2.100.354)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	1.043.183	-	346.386
Geçmiş yıl zararlarındaki değişim	(2)	2.083.943	-	-
Diğer düzeltmelerin etkisi	-	222.018	-	(150.276)
Dönem vergi gideri / (geliri)	22	(39.507.313)	22	19.727.544

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

30. GELİR VERGİSİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

Muhasebeleştirilen ertelenmiş vergiler

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş Vergi Varlıkları		Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri		Net Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Stoklar	60.298.010	17.846.482	-	-	60.298.010	17.846.482
Maddi duran varlıklar ve maddi olmayan duran varlıklar	-	-	(38.882.819)	(32.081.018)	(38.882.819)	(32.081.018)
Ticari alacaklar	628.147	938.498	-	-	628.147	938.498
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(122.168.085)	(113.069.938)	(122.168.085)	(113.069.938)
Gelecek yıllara ait giderler	-	3.530.426	-	-	-	3.530.426
Finansal borçlar	755.740	56.928	-	-	755.740	56.928
Ticari borçlar	-	-	(3.016.486)	-	(3.016.486)	-
Kullanılmamış izin karşılığı	77.244	102.674	-	-	77.244	102.674
Kıdem tazminatı karşılığı	64.643	41.445	-	-	64.643	41.445
Cari yıl zararları	16.528.048	10.094.421	-	-	16.528.048	10.094.421
Verilen Avanslar	4.953.511	411.945	-	-	4.953.511	411.945
Sosyal Yardım	600.000	600.000	-	-	600.000	600.000
Diğer geçici farklar	31.135	-	-	(54.679)	31.135	(54.679)
Vergi varlıkları / (yükümlülükleri)	83.936.478	33.622.819	(164.067.390)	(145.205.635)	(80.130.912)	(111.582.816)
Netleştirme	(65.580.118)	(26.275.084)	65.580.118	26.275.084	-	-
Net ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri)	18.356.360	7.347.735	(98.487.272)	(118.930.551)	(80.130.912)	(111.582.816)

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

31. PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

Hisse başına kazanç/ (zarar), dönem karının/ (zararının), Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adetine bölünmesi ile hesaplanır. 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla pay başına zarar hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı (tam değeri)	2.777.686	523.900
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı (TL)	(156.909.189)	54.832.281
Faaliyetlerden elde edilen pay başına karı (TL)	(68,89)	104,66

Şirket'in seyretilmiş hissesi bulunmamaktadır.

32. FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kredi Riski (devamı)

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

31/12/2018	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat (**)	Türev Araçlar	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (*)			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	513.455	877.275.801	80.986.199	54.062.781	97.040.410	-	52.338.088
- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	513.455	575.314.027	80.986.199	54.062.781	97.040.410	-	52.338.088
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (***)	-	301.961.774	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	5.640.779	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(5.640.779)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

31/12/2018	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	21.970.411	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	42.556.679	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	132.629.348	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	109.634.022	-	-	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	812.092	-	-	-	-

(*)Verilen depozito ve teminatlar gibi finansal olmayan araçlar diğer taraflardan diğer alacaklar içerisine dahil edilmemiştir.

(**) Bankalardaki mevduat bakiyesinin 67.110.499 TL'si poje rezervlerindeki nakit bakiyelerinden oluşmakta olup, vadeli mevduatların toplam tutarı 76.174.453 TL'dir

(***) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacaklara ilişkin gayrimenkul teslimleri henüz gerçekleşmediği için karşılık ayrılmamıştır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kredi riski (devamı)

31/12/2017	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat (**)	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (*)			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	464.253	775.769.295	49.672.511	32.392.102	223.010.601	-	15.404.234
- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	464.253	658.731.725	49.672.511	32.392.102	223.010.601	-	15.404.234
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (***)	-	117.037.570	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.186.913	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.186.913)	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

31/12/2017	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	4.022.979	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	42.551.167	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	36.632.113	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	34.831.924	-	-	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	186.300	-	-	-	-

(*) Verilen depozito ve teminatlar gibi finansal olmayan araçlar diğer taraflardan diğer alacaklar içerisine dahil edilmemiştir.

(**) Bankalardaki mevduat bakiyesinin 117.607.557 TL'si poje rezervlerindeki nakit bakiyelerinden oluşmakta olup, vadeli mevduatların toplam tutarı 185.591.313 TL'dir

(***) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacaklara ilişkin gayrimenkul teslimleri henüz gerçekleşmediği için karşılık ayrılmamıştır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Değer düşüklüğü

	2018	2017
Dönem başı itibarıyla bakiye	1.186.913	1.220.261
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	4.453.866	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	(33.348)
Dönem sonu itibarıyla bakiye	5.640.779	1.186.913

31 Aralık 2018 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 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca vadeler Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	<u>Sözleşme</u> <u>uvarınca</u> <u>nakit çıkış</u> <u>toplamı</u>	3 aydan az	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan fazla
Finansal borçlanmalar	1.246.825.312	(1.482.875.460)	(180.506.091)	(466.361.258)	(664.107.271)	(171.900.840)
İlişkili taraflara ticari borçlar	161.857	(161.857)	(161.857)	-	-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	322.739.447	(322.739.447)	(164.707.252)	-	(158.032.195)	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	29.601.246	(29.601.246)	(29.601.246)	-	-	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	86.821.943	(86.821.943)	(18.237.562)	-	(68.584.381)	-
Toplam	1.686.149.805	(1.922.199.953)	(393.214.008)	(466.361.258)	(890.723.847)	(171.900.840)

Sözleşme uyarınca vadeler Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	<u>Sözleşme</u> <u>uvarınca</u> <u>nakit çıkış</u> <u>toplamı</u>	3 aydan az	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan fazla
Finansal borçlanmalar	1.172.256.530	(1.372.893.248)	(164.494.158)	(302.415.688)	(764.356.924)	(141.626.478)
İlişkili taraflara ticari borçlar	296.001	(296.001)	(296.001)	-	-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	221.512.583	(278.742.558)	(230.577.977)	-	(48.164.581)	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	50.972.433	(50.972.433)	(50.972.433)	-	-	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	95.514.776	(95.514.776)	(24.676.595)	-	(70.838.181)	-
Toplam	1.540.552.323	(1.798.419.016)	(471.017.164)	(302.415.688)	(883.359.686)	(141.626.478)

(*) Alınan depozito ve teminatlar gibi finansal olmayan varlıklar diğer alacaklar içerisine dahil edilmemiştir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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.

(i) Kur riski

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

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

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

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kur riski (devamı)

Grup'un yabancı para pozisyonu aşağıdaki tabloda belirtilen yabancı para bazlı varlıklar ve borçlardan kaynaklanmaktadır.

	31 Aralık 2018					31 Aralık 2017				
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	TL(*)	Diğer (**)	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	TL(*)	Diğer (**)
1. Ticari alacaklar	110.530.165	19.352.483	1.446.365	-	-	49.443.905	10.315.633	2.332.935	2.822.885	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	111.235.876	16.739.295	3.569.602	11	248.702	91.124.599	18.237.714	4.946.023	2.059.602	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	221.766.041	36.091.778	5.015.967	11	248.702	140.568.504	28.553.347	7.278.958	4.882.487	-
5. Ticari Alacaklar	23.085.401	4.388.109	-	-	-	11.240.893	2.068.832	761.259	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	41.351.781	7.551.077	269.794	-	-	31.085.048	7.005.007	1.032.635	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	64.437.182	11.939.186	269.794	-	-	42.325.941	9.073.839	1.793.894	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	286.203.223	48.030.964	5.285.761	11	248.702	182.894.445	37.627.186	9.072.852	4.882.487	-
10. Ticari Borçlar	104.048.704	8.082.748	9.907.599	223.760	271.039	79.566.496	9.837.689	9.403.105	523.323	-
11. Finansal Yükümlülükler	221.358.077	32.373	36.693.392	5.839.200	-	104.541.736	3.338.156	20.363.314	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	36.649.159	5.573.605	1.215.491	-	-	2.714.926	612.836	89.330	2.195.133	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	362.055.940	13.688.726	47.816.482	6.062.960	271.039	186.823.158	13.788.680	29.855.749	2.718.456	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	396.245.272	-	65.734.119	16.571.835	-	399.436.142	32.361	88.431.863	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	76.670.761	11.494.483	2.687.365	33.993.507	-	134.772.846	30.905.148	4.038.533	-	34.277
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	472.916.033	11.494.483	68.421.484	50.565.342	-	534.208.988	30.937.509	92.470.396	-	34.277
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	834.971.973	25.183.209	116.237.966	56.628.302	271.039	721.032.146	44.726.190	122.326.145	2.718.456	34.277
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(548.768.750)	22.847.755	(110.952.205)	(56.628.291)	(22.337)	(538.137.702)	(7.099.004)	(113.253.293)	2.164.031	(34.277)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(548.768.750)	22.847.755	(110.952.205)	(56.628.291)	(22.337)	(538.137.702)	(7.099.004)	(113.253.293)	2.164.031	(34.277)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçekçe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) Geçerli para birimi TL olmayan bağlı ortaklıkların TL kuru riski bu kolonda sunulmuştur.

(**) Diğer para birimlerindeki varlık ve yükümlülükler TL karşılıkları olarak belirtilmişlerdir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONDOSLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Duyarlılık analizi

31 Aralık 2018 tarihinde TL'nin aşağıdaki para birimleri karşısında yüzde 10 değer kaybetmesi durumunda, vergi öncesi kar veya zarar ve özkaynak aşağıda gösterilen tutarlarda artacaktır (azalacaktır). Bu analizde diğer değişkenlerin, özellikle faiz oranlarının sabit kaldığı varsayılmıştır. Analiz, 2016 yılı için de aynı bazda yapılmıştır.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2018				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	12.019.976	(12.019.976)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	12.019.976	(12.019.976)	-	-
Avro kurunun % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(66.881.990)	66.881.990	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro Net Etki (4+5)	(66.881.990)	66.881.990	-	-
Diğer döviz kurlarının ortalama % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	(5.665.063)	5.665.063	-	-
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	(5.665.063)	5.665.063	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(60.527.077)	60.527.077	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2017				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(2.677.673)	2.677.673	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(2.677.673)	2.677.673	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(51.139.525)	51.139.525	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro Net Etki (4+5)	(51.139.525)	51.139.525	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	212.975	(212.975)	-	-
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	212.975	(212.975)	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(53.604.223)	53.604.223	-	-

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONDOSLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

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

(ii) Faiz oranı riski

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

Grup'un faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir:

	Faiz pozisyonu tablosu		
		31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
	Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	TL	14.328.832	78.376.406
Finansal yatırımlar	TL	52.348.088-	9.378.433
Finansal yükümlülükler	TL	495.698.401	519.423.343
Finansal yükümlülükler	ABD Doları	13.166.804	11.881.730
Finansal yükümlülükler	Avro	588.177.556	491.103.314
	Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	ABD Doları	12.239.531	16.626.530
Finansal yükümlülükler	TL	137.372.710	132.194.188

Değişken oranlı enstrümanlar için nakit akış duyarlılık analizi:

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

Faiz Pozisyonu Tablosu			
		Cari Dönem	Önceki Dönem
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	-	-
	Satılmaya hazır finansal varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler		-	-
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Varlıklar		-	-
Finansal Yükümlülükler		14.961.224	14.882.072

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONDOSLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Sermaye riski yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak 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:

	2018	2017
Finansal borçlar toplamı	1.246.825.312	1.172.256.530
Eksi: Nakit değerler ve bankalar	150.487.305	224.531.340
Net finansal borç	1.096.338.007	947.725.190
Özkaynaklar toplamı	693.991.514	460.387.678
Borç/özkaynaklar oranı	157,98%	205,85%

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONDOSLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

33. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALRI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (devamı)

Gerçeğe Uygun Değer

Varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Not	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
		Net Defter Değeri	Gerçeğe Uygun Değer	Net Defter Değeri	Gerçeğe Uygun Değer
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	5	31.028.193	31.028.193	97.545.753	97.545.753
Proje rezervlerindeki nakitler (*)	6	67.110.499	67.110.499	117.607.557	117.607.557
Finansal yatırımlar (**)	7	52.348.088	52.348.088	9.378.030	9.378.030
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10	877.275.801	877.275.801	775.769.295	775.769.295
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (***)	12	54.163.711	54.163.711	32.551.284	32.551.284
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	9	513.455	513.455	464.253	464.253
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	9	80.986.199	80.986.199	49.672.511	49.672.511
Diğer varlıklar		10.494.914	10.494.914	826.597	826.597
Finansal yükümlülükler					
Banka kredileri, tahviller ve finansal kiralama işlemlerinden borçlar	8	(1.246.825.312)	(1.246.825.312)	(1.172.256.530)	(1.172.256.530)
Diğer finansal yükümlülükler		(29.986.692)	(29.986.692)	(77.293)	(77.293)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10	(322.739.447)	(322.739.447)	(221.512.583)	(221.512.583)
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	12	(120.859.039)	(120.859.039)	(95.514.776)	(95.514.776)
İlişkili taraflara ticari borçlar	9	(161.857)	(161.857)	(296.001)	(296.001)
İlişkili taraflara diğer borçlar	9	(29.601.246)	(29.601.246)	(50.972.433)	(50.972.433)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	11	(2.096.210)	(2.096.210)	(2.925.194)	(2.925.194)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	22	(6.302.284)	(6.302.284)	(8.647.873)	(8.647.873)
Net		(584.651.227)	(584.651.227)	(468.387.403)	(468.387.403)
Gerçekleşmemiş kazanç			-		-

(*) Belirlenmiş projelerde proje maliyet ve giderleri için kullanılmak üzere rezerv hesaplarda tutulan satış hasılatlarından oluşmaktadır.

(**) Vadeli banka mevduatlarıdır.

(***) Verilen depozito ve teminatlar gibi finansal olmayan varlıklar diğer alacaklar içerisine dahil edilmemiştir.

Finansal Araçlar

Gerçeğe uygun değer açıklamaları

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Yabancı para cinsinden parasal kalemler finansal durum tablosu değerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. Finansal aktiflerin ve pasiflerin kısa vadeli olmalarından dolayı gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONDOSLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak ifade edilmiştir.)

34. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

35. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

36. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde Grup'un işletme faaliyetlerinden kullanılan nakit akışları 98.745.797 TL (31 Aralık 2017: 204.879.278 TL), yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları 48.325.424 TL (31 Aralık 2017: 7.438.943 TL), finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları da 116.937.933 TL (31 Aralık 2017: 165.155.733 TL) olarak gerçekleşmiştir.

37. ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde Grup'un ana ortaklığa ait özkaynakları 682.469.126 TL (31 Aralık 2017: 423.118.411 TL) ve kontrol gücü olmayan payları 11.522.387 TL (31 Aralık 2017: 37.269.267 TL) olmak üzere toplam özkaynakları 693.991.514 TL'dir (31 Aralık 2017: 460.387.678 TL).