

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
BAŞVURU İZAHNAMEİ

Başvuru İzahnamesi yayımlanma tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru çerçevesinde incelenmekte olup, henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca Şirket'in (www.nef.com.tr) adresli internet sitesinde, halka arzda satışa aracılık edecek olan Gedik Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin (www.gedik.com) adresli internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayımlanacaktır. Halka arz kapsamında herhangi bir yatırım kararı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakip verilmeli ve yatırımcılar yatırım kararlarını nihai İzahname'de yaptıkları incelemelere dayandırmalıdır.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş.
Esenlepe Mh. 6. Cad. SK. Kat: 9. Kat
No:3 İç Kapı No:10 / ÜSLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu VV. 844 044 7962

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "heklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihracatının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülerinden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


 TIMUR GAYIMOV
 BELSİTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
 Esentepe Mah. 1. Kat No: 1/1
 40310 Katip Çelebi / Beşiktaş / İstanbul
 Ziraat Bankası 0850 000 0000

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ:	7
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	8
1. İZAHNAMESİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER	9
2. ÖZET	11
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	34
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	34
5. RİSK FAKTÖRLERİ	37
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	49
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	65
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	81
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	84
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	86
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	106
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	112
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	112
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	113
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	113
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	123
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	123
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	128
19. ANA PAY SAHİPLERİ	129
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	131
21. DİĞER BİLGİLER	135
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	141
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	141
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	162
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	171
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	193
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAHHÜTLER	195
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	196
29. SULANMA ETKİSİ	198
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	199
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	200
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	200
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	210
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	210
35. EKLER	211

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTIMLAR	TANIMLAR
A.Ş.	: Anonim Şirketi
AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları / USD/ ABD\$	: Amerika Birleşik Devletleri Doları
Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi	: Şirket paylarının halka arzına aracılık edilmesi, aracılığın türü ve kapsamı, aracılık komisyonu ve masrafları ve halka arza satış usulü ve dağıtımına ilişkin hususların düzenlenmesi amacıyla Konsorsiyum Lideri, Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Konsorsiyum Üyeleri arasında (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) [*] tarihinde akdedilen sözleşme
ATM	: Otomatik Para Çekme Makinesi (Automated Teller Machine)
AVM	: Alışveriş Merkezi
Avro / Euro	: Avrupa Birliği para birimi
Bağımsız Bölüm	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2'nci maddesine göre ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri
BİAŞ / Borsa / Borsa İstanbul / BİST	: Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BSMV	: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
CEO	: Şirket'teki en üst düzey idari yönetici (Chief Executive Officer)
Covid-19	: Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	: Çevresel etki değerlendirilmesi
Danışta Finansal Danışmanlık	: Danışta Finansal Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Esas Sözleşme	: Şirket Esas Sözleşmesi
EFT	: Elektronik Fon Transfer
EGKS	: Elektronik Genel Kurul Sistemi
Fiyat Tespit Raporu	: Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Gedik Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu
Genel Kurul	: Şirket genel kurulu
Gelir Paylaşımı Yöntemi	: Yüklenicinin tüm maliyetleri üstlenerek geliştirdiği projeden yapılacak satışların belirli bir oranını ve/veya belirli bir tutarını gayrimenkul sahibine bırakması sureti ile gerçekleştirilen inşai taahhüt modelidir.
GSYH	: Gayrisafi Yurt İçi Hasıla
GVK	: 06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYODER	: Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
Halka Arz Eden Pay Sahibi	: Erden Timur
Halka Arz Edilen Paylar	: Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 1.059.500.174,63 TL'den 1.165.450.192,09 TL'ye çıkartılması

Gedik Yatırım

Menkul Değerler A.Ş.

KISALTMALAR	TANIMLAR
	nedeniyle artırılabilecek 105.950.017,46 TL nominal değerli 105.950.017,46 adet B grubu pay ve mevcut ortaklardan Erden Timur'un sahip olduğu 10.595.001,75 TL nominal değerli 10.595.001,75 TL adet B grubu pay,
Halka Arza Aracılık Sözleşmesi	: 04.11.2025 tarihinde imzalanan Halka Arza Aracılık Sözleşmesi
ISIN	: International Securities Identification Number (Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası)
İhraççı / Şirket / Timur Gayrimenkul	: Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi
İmar Kanunu	: 09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İş Kanunu	: 10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
Aracı Kurum	: Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
KDV	: Katma Değer Vergisi
KGK	: Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KİT	: Kamu İktisadi Teşebbüsü
PKF	: PKF Aday Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Kurul / SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
KMK	: 02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	: Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	: 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	: 21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	: Limited Şirketi
Merkez Bankası / TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
Mevcut Paylar	: Mevcut ortak Erden Timur'un sahip olduğu toplam 1.059.500.174,63 TL nominal değerli 1.059.500.174,63 adet pay
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi
m ²	: Metrekare
Özmen Yalçın	: Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Pay Tebliği	: 22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul'un VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
PKF	: PKF Aday Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Satış Tebliği	: Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği
SGK	: Türkiye Cumhuriyeti Sosyal Güvenlik Kurumu
SPK'n	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mahallesi No 315 Kat: 5/5 Şişli - İstanbul
Zincirlikuyu C. 5/5 Kat: 7/5

KISALTMALAR	TANIMLAR
Takasbank	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Gedik Yatırım / Konsorsiyum Lideri	Gedik Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi
TFRS	: Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	: Türk Lirası
TBK	: 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
Ticaret Bakanlığı	: T.C. Ticaret Bakanlığı
TTK	: 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
UMS	: Uluslararası Muhasebe Standartları
VERBİS	: Veri Sorumluları Sicil Bilgi Sistemi
Vergi Usul Kanunu	: 10.01.1961 tarihli ve 10703 sayılı TTSG’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Yatırım Teşvik Belgesi	: 2012/3305 sayılı ‘Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar’ ve 2012/1 Sayılı Uygulama Tebliği kapsamında alınan teşvik belgesi
(YİÜFE + TÜFE)	: TÜİK tarafından tespit edilen Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi Oranı + Yurtiçi Tüketici Fiyat Endeksi Oranı
Yıldız Pazar	: Borsa’ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 1.000.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
Yönetim Kurulu	: Şirket’in yönetim kurulu


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

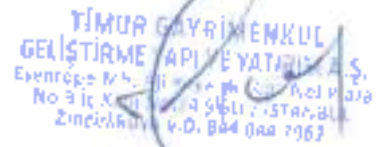

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esenlepe Mah. Akmerkez B Blok Kat: 9
No:314 Kat: 9/30 Şişli / İSTANBUL
Tic Sicil No: 274999 / Mers: 08100012710000001000000

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

[Herleyen aşamalarda eklenecektir.]


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

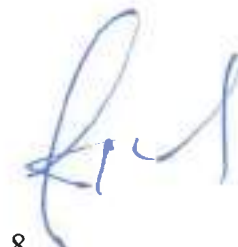



**TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.**
Esenyolcu Yolu No 1 Kat: 9. Kat Beşiktaş / İstanbul
No 9 Kat: 9. Kat Beşiktaş / İstanbul
Zincirlikuyu Y.D. 844 000 7963

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul A.Ş. dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınması gerekmemektedir.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Pisnicede Mh. Akademi Sok. No: 1 Kat: 1
No: 31, Kat: 1, Akademi Sok. No: 1 Kat: 1
Zincirlikuyu - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274444 / Mersis: 080400375000010001000100

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi 12.11.2025	Sorumlu Olduğu Kısım:
 TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş. Etiler 171. 2. Kat Kat: 2 No: 1028 No: 3 İç Kapı No: 337-1 İSTANBUL Tic. Sic. No: 274 044 1963 Erden TİMUR Yönetim Kurulu Başkanı	İZAHNAME'NİN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahibi 12.11.2025	Sorumlu Olduğu Kısım:
 Erden TİMUR	İZAHNAME'NİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Gedik Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi 12.11.2025	Sorumlu Olduğu Kısım:
 Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Gökhan TOSUN Yönetim Kurulu Üyesi Onur TOPAÇ Yönetim Kurulu Başkanı	İZAHNAME'NİN TAMAMI


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

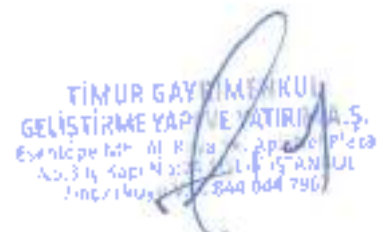
İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim, Raporlarını Hazırlayan Kuruluş PKF Aday Bağımsız Denetim Anonim Şirketi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Abdülkadir Sayıcı Görevi: Sorumlu Ortak Baş Denetçi	30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren altı aylık ara dönemlere ait ve 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait konsolide finansal tablolar ve özel bağımsız denetim raporları
İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Ece Kadioğlu Adı Soyadı: Ozan Kolcuoğlu Adı Soyadı: Doğuşcan İçdr Adı Soyadı: Berk Ünsal Adı Soyadı: Bulge Sevilengül Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Güneş Özçelik Adı Soyadı: Yaşar Çark Adı Soyadı: İrcan Cömert Görevi: Değerleme Uzmanı	Ek/5'te Yer Alan Gayrimenkul Değerleme Raporları


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


10


**TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.**
Esnatöpe Mah. Al Kaya No. 30 Kat: 3. Kat
No: 34 Kat: 3. Kat Kat: 3. Kat Kat: 3. Kat
Tic Sicil No: 27.844 044 796

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanlışlıklar, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonraki kullanılmayacaktır.

B—İBRAÇÇI		
B.1	İbraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İbraççı'nın ticaret unvanı Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi'dir. İşletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İbraççının hukuki statüsü, tahi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi olduğu mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları Kurulduğu ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ibraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi, 2007 yılında Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu, Türkiye ve yurt dışında gayrimenkul geliştirme, inşaat ve müteahhitlik faaliyetleri yürütmek; gayrimenkul projeleri geliştirmek, satmak ve işletmektir. NEF, konut, ofis, karma kullanımlı projeler ve öğrenci yurtları gibi çeşitli gayrimenkul segmentlerinde faaliyet göstermektedir. NEF markası altında geliştirilen orta segment projeler; Nef 04 Apartments Kemerburgaz, Nef 163 Flats Levent, ef 03

	sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Offices Levent, Nef 09 Offices Dört Levent, Nef 10 Kağıthane, Nef 11 Kağıthane, Nef 02 Haliç, Nef 47 Suites Haliç, Nef 03 Kağıthane, Nef 12 Merter, Nef 13 Merter, Nef 22 Ataköy, Nef 25 Şişli, Nef 08 Points Kağıthane, Nef 98 Points Kağıthane, İstanbul, Nef Sapanca; üst segment projeler: NEF Bebeköy, NEF Reserve Kandilli, Reserve Gölköy, Reserve Hebil, Reserve Yalıkavak; arsa projeleri; Sakarya, Ayvacık, Balıkesir, Beynam, Lüleburgaz, Bursa Orhaneli, Çanakkale Köşeler, Dikili, Taraklı, Taşboğaz, İznik, Çan, Biga, Çeşmecalı
B.4	İhraççısı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul ve inşaat sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Türkiye'nin GSYH düzeyi, kişi başına milli gelir, harcama düzeyi, nüfus artışı, kentleşme, demografik ve sosyal eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, tüketici talebi, kurlar ve deprem riski gibi faktörler Türkiye gayrimenkul ve inşaat sektörünü, dolayısıyla da sektörde faaliyet gösteren firmaları etkileyebilmektedir. Türkiye'de enflasyonun yüksek seyrinin gayrimenkul sektöründe hem talep hem de arz yönünde etkileri olmaktadır. 2021 ve 2022 yıllarında faiz oranlarındaki azalma ve enflasyonda meydana gelen artış birikimlerini korumak isteyen tasarruf sahiplerinin gayrimenkule yönelmesine neden olmuş ve gayrimenkul fiyatlarında önemli artışlar meydana gelmiştir. Diğer yandan son dönemde fiyatlardaki artış, kredi imkanlarındaki daralma ve mevcut fiyat seviyelerinden gayrimenkule erişebilecek alıcı kitlesinin alım gücüne bağlı olarak daralması neticesinde gayrimenkul satışlarında ve fiyat artış hızında bir yavaşlama yaşanmıştır. 2023 yılı hem dünya genelinde hem de Türkiye'de ekonomik durgunluğun yaşandığı bir yıl olmuştur. 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini sarsan deprem felaketi, Türkiye'nin deprem riskine maruz bir ülke olmasıyla ilgili yapı arzı üzerine çeşitli tartışmaları beraberinde getirmiştir. Yapıların yakın tarihli en güncel standartlara göre imal edilmiş olması ve depreme dayanıklılığına ilişkin bilgiler talep tarafında öncelikli değerlendirilen unsurlar olarak yerini almıştır. Şirket konut alım gücünün tekrar güçlenmesi ve finansmana erişimin daha uygun hale gelmesi koşulu ile söz konusu farkındalığın yeni konut talebine olumlu yansıtacağını düşünmektedir. 2024 yılı Şubat ayında Ukrayna savaşını sonlandırmaya dair müzakereler ve ABD yönetiminin yeni gümrük tarifelerine ilişkin açıklamaları küresel gündemin üst sıralarında yer almıştır. Vergi kararları, küresel ölçekte sert tepkilere neden

		olmuş Avrupa Birliği'nden Asya'ya kadar birçok ülke, bu kararların uluslararası ticaret dengesini bozduğunu belirterek, Amerikan mallarına karşı yeni önlemlerle karşılık verileceği açıklamalarında bulunulmuştur. Bu kararlar sonucu küresel ekonomi büyük zarar görecektir, belirsizliklerin daha da artacağı ifade edilmektedir. Türkiye Ekonomisi 2024 yılı genelinde de %3,2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyümeye kaydederek 2024'te GSYH büyüklüğü 1,3 trilyon USD seviyesine ulaşmış ve kişi başına düşen GSYH de 13.463 USD ile tarihi yüksek düzeyine çıkmıştır. İnşaat sektörü Türkiye ekonomisinde (GSYİİ'de ve istihdamda) yüzde 5,5-7,5 arasında değişen, bir paya sahip olmasına rağmen girdileri bakımından inşaat sanayinin pek çok faaliyeti kolunu etkileyen önemli bir sektör konumundadır. İnşaat sektörünün yaklaşık %80'i konut inşaatlarından oluşmakta ve sektör için önemli konumundaki konut inşaatları sektörün yapısal gelişiminde büyük roller oynamaktadır. Yarattığı istihdam ve katma değer verileri bakımından Türkiye'de tarım sektöründen sonra gelen ikinci büyük sektör olma özelliğindedir.* *ekonomi.tbankeri.com.tr
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut tek ortağı Erden Timur'dur. Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi'nin bağlı ortaklıkları arasında, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren Bebek Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş., Ganj Yapı İnşaat A.Ş., Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş., BT Bahçelievler Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş., Haliç Öğrenci Rezidansı ve Ticaret A.Ş., TG Meram Gayrimenkul Yapı ve Ticaret A.Ş., Nef Zone Gayrimenkul Geliştirme ve Yapı A.Ş., TT Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş., Sirius Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş., Timur Beykoz 3 Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş., Sudabad Kağıthane İnşaat ve Ticaret A.Ş., Nef Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu ve Optimum Yaşam Merkezi İnşaat ve Ticaret A.Ş. yer almaktadır. Bunun yanı sıra, otomotiv sektöründe faaliyet gösteren TMR Wheels Oto Kiralama ve Turizm Ticaret A.Ş. de Şirket'in bağlı ortaklıkları arasındadır. Ek olarak Grup'un iştirakleri arasında: Timur Karlıtepe ve İT Gayrimenkul, yine inşaat sektöründe faaliyet göstermektedir.
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak	Timur Gayrimenkul'un 21.05.2025 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı ve İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesinde doğrudan ve dolaylı pay sahibi bulunan gerçek kişi pay sahiplerinin bilgilerine aşağıdaki tablolarda yer verilmektedir.

	%5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	İhraççı'nın Doğrudan Pay Sahipliğine ve Oy Haklarına İlişkin Bilgi					
		Örnek Adı Soyadı	Grup	Sermaye Payı		Oy Hakkı	
				(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)
		Erden Timur	A	211.900.035,63	20	1.059.500.174,63	56
		Erden Timur	B	847.600.139	80	847.600.139	44
		TOTAM		1.059.500.174,63	100	1.907.100.313,62	100
	İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi	21 Mayıs 2025 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı ve son durum itibarıyla, Şirket'in 1.059.500.174,63 TL olan sermayesi her biri 1,00 TL nominal değerinde 1.059.500.174,63 paya ayrılmış olup, Şirket'in sermayesindeki payların tamamına Erden Timur sahiptir. Şirket payları gruplara ayrılmış olup, toplam 1.059.500.174,63 adet payın 211.900.035,63 adedi nama yazılı A Grubu, 847.600.139 adedi hamiline yazılı B Grubudur. A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme ve genel kurulda 5 oy imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur.					
	Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olguların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi						
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Kurul'un 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı karar uyarınca TMS'yi uygulayan finansal raporlarını düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal raporlardan başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. KKK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. TMS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait konsolide finansal tabloların TMS 29'da yer alan muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir. Bu çerçevede 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren altı aylık ara dönemlere ve 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.					
		Bu kapsamda finansal tablolarda yer alan parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve ilgili gelir tablosu kalemleri					

Gedik Yatırım

Menkul Değerler A.Ş.

%4,7 oranında artarak 30.356.541.776 TL seviyesine yükselmiştir. 2024 yıl sonunda ise, 2023 yıl sonuna kıyasla %4,1 oranında azalarak 29.122.093.448 TL seviyesine gerilemiştir.

2025 yılı ilk altı aylık dönem itibarıyla dönen varlıklar, 2024 yıl sonuna göre %11,3 oranında azalarak 25.835.707.076 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu azalışta, ticari alacaklar ve stoklardaki gerileme etkili olmuştur. Stoklardaki azalışın temel sebebi 2025 yılının ilk yarısında NEF Arsa Beynam, NEF Sapanca ve NEF Gölköy projelerindeki tapu teslimlerinden kaynaklanmaktadır. Ticari alacaklardaki belirgin azalışın nedeni Şirket'in 2024 yılının Kasım ayı içerisinde satışını gerçekleştirmiş olduğu Sütlüce Yurt projesinin tahsilatını 2025 yılının ilk yarısında tamamlanması ile tahsilatı gerçekleşmiştir.

2022 ve 2023 yıllarında yüksek düzeyde gerçekleştirilen arsa satışları, 2024 ve 2025 dönemlerinde azalmış; bu durum ticari alacak bakiyelerinde düşüşe yol açmıştır. Ancak, 2025 yılının ikinci yarısından itibaren konut ve arsa satışlarının yeniden artış göstermesiyle birlikte, ticari alacakların da yukarı yönlü bir eğilim sergilemesi beklenmektedir.

Dönen varlıklar: toplam varlıkların 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 ara dönemi itibarıyla sırasıyla %43,1, %41,0, %40,6 ve %38,4'ünü oluşturmaktadır.

Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıkları; finansal yatırımlar, ticari alacaklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, stoklar, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, peşin ödenmiş giderler, ertelenmiş vergi varlığı, diğer duran varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 38.361.350.677 TL olan duran varlıkları, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %12,2 oranında artarak 43.746.657.442 TL'ye yükselmiştir. 2024 yıl sonunda 2023 yıl sonuna göre %2,6 azalarak 42.590.156.162 TL'ye gerilerken 2025 yılı ilk altı aylık dönemde 2024 yıl sonuna göre %2,5 azalarak 41.524.197.818 TL seviyesine gerilemiştir. İzahname dönemleri içerisinde yaşanan değişimler temel anlamda yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanmaktadır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler, dönem karı vergi yükümlülüğü, kısa vadeli karşılıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülükler kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 14.552.417.821 TL olan kısa vadeli yükümlülükleri, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %31,1 oranında artarak 19.073.039.119 TL'ye yükselmiştir. 2024 yıl sonunda 2023 yıl sonuna göre %18,8 azalarak 15.483.267.160 TL seviyesine gerilerken 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre %10,6 azalarak 13.835.633.694 TL'ye gerilemiştir.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri; uzun vadeli borçlanmalar, ticari borçlar, diğer borçlar, müşteriler sözleşmelerinden doğan yükümlülükler, uzun vadeli karşılıklar, ertelenmiş vergi yükümlülüğü ve diğer uzun vadeli yükümlülükler kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 18.390.249.394 TL olan uzun vadeli yükümlülükler, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %6,3 oranında azalarak 17.240.517.007 TL'ye gerilemiştir. 2024 yıl sonunda 2023 yıl sonuna göre %6,1 artarak 18.288.547.193 TL seviyesine yükselirken 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre %0,5 azalarak 18.192.414.431 TL'ye gerilemiştir.

Özkaynaklar

Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 34.420.384.328 TL olan özkaynakları, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre geçmiş yıl karlarına bağlı olarak %9,8 oranında artarak 37.789.643.092 TL'ye yükselmiştir. 2024 yıl sonunda 2023 yıl sonuna göre %0,4 artarak 37.940.435.257 TL seviyesine yükselirken 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre %6,9 azalarak 35.331.856.769 TL'ye gerilemiştir.

Özkaynaklar toplam kaynakların 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 ara dönemi itibarıyla sırasıyla %51,1, %51,0, %52,9 ve %52,5'ini oluşturmuştur.

Şirket'in ödenmiş sermayesi 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 dönemleri itibarıyla 1.059.500.175 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in özel bağımsız denetim raporu kapsamında hazırlanan konsolide finansal tablolarına göre özet gelir tablosu aşağıda verilmektedir.

Mo. TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025
Hazırlar	14.122	4.731	3.462	734	1.388
Satışların maliyeti	-10.014	-4.453	-2.809	-385	-1.074
Brüt kar	108	278	653	-151	314
İsas faaliyet karı / (zararı)	7.472	340	88a	-2.144	-3.100
Finansman (gideri) / geliri	7.476	338	973	-2.073	-3.100
Ölçesi faaliyet karı / (zararı)					

Gedik Yatırım

Menkul Değerler A.Ş.

Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar	8.164	4.037	618	-2.262	-2.727
Dönem karı / (zararı)	6.012	2.871	160	-4.371	-2.609

Hasılat

İnşaat ve gayrimenkul geliştirme sektöründe hasılatın gelir tablosuna yansıtılması, genel kabul gören muhasebe ilkeleri çerçevesinde anahtar ve tapu teslimi esasına dayanmaktadır. Bu nedenle, teslimatların yoğunlaştığı dönemlerde gelir tablosunda hasılat artışı gösterirken, inşaat faaliyetlerinin devam ettiği ve teslimlerin sınırlı kaldığı dönemlerde hasılat daha düşük seviyelerde gerçekleşmektedir.

2022 yılında Nef Çekmeköy 2. Etap, Nef Sancaktepe, Nef Kırşehir, Nef Bahçelievler, Nef Basın Ekspres ve Nef Yalıkavak projelerindeki teslimatların yoğunluğu sonucunda net satışlar 10.122.457.053 TL olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında ise teslim edilen proje sayısındaki azalma nedeniyle, ağırlıklı olarak Nef Bahçelievler ve Nef Basın Ekspres projelerinden kalan teslimlerle hasılat %53,3 oranında azalarak 4.730.604.514 TL seviyesine gerilemiştir.

2024 yılında Nef Gölköy, Nef Sapanca ve kısmen Nef Arsa projelerinde gerçekleştirilen teslimatlar sonucunda, hasılat 2023 yılına göre %26,8 oranında azalarak 3.462.356.279 TL olmuştur. 2025 yılının ilk altı ayında ise Nef Arsa projelerindeki yoğun teslimatların devam etmesiyle, hasılat 2024 yılının aynı dönemine göre %89 oranında artarak 734.120.989 TL'den 1.387.709.079 TL'ye yükselmiştir.

Şirket'in satış gelirleri; arsa ve arazi satış gelirleri, ticari mal satışları, konut ve ofis satış gelirleri ile kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2022 yılı itibarıyla hasılatın %15'i arazi ve arsa satışlarından, %83,1'i konut ve ofis satışlarından elde edilmiştir. 2023 yılında bu oranlar sırasıyla %68 ve %29; 2024 yılında %35 ve %50,9 olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılının ilk altı ayında ise söz konusu oranlar arsa ve arazi satışları için %42,8, konut ve ofis satışları için %27,8 düzeyinde olup, aynı dönemde ticari mal satışları hasılatın %28,8'ini oluşturmuştur.

Satışların Maliyeti

Satışların maliyetleri, arsa maliyetleri, arsa üzerine yapılan inşaat maliyetleri ve bunların işçilik maliyetlerinden oluşmaktadır. Yapım sürecinde bu maliyetler bilançoda stokta kaleminde takip edilirken, teslimle birlikte gelir tablosuna yansır. Maliyetler proje bazında; lokasyon, mimari plan ve kullanılan malzeme özelliklerine göre farklılık göstermektedir. 2023 ve 2024'ün ilk yarısında teslim edilen projelerin maliyetleri, dönemsel olarak girdi fiyatlarındaki artışın genel enflasyon oranlarının üzerinde gerçekleşmesi nedeniyle yükselmiştir. Şirket'in 2022 yılında 10.014.006.214 TL olan

satışların maliyeti hasılatındaki azalışla paralel olarak 2023 yılında %55,5 oranında azalarak 4.452.747.899 TL'ye yükselmiştir. 2024 yılında ise satışların maliyeti %36,9 oranında azalarak 2.809.234.802 olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılının ilk 6 ayında ise 2024 yılının aynı dönemine göre %21,2 oranında artarak 885.472.774 TL'den 1.073.520.251 TL'ye yükselmiştir.

Brüt Kar

Şirket'in 2022 yılında 108.450.839 TL olan brüt karı 2023 yılında, %156,2 oranında artarak 277.856.615 TL'ye yükselirken, 2024 yılında da %135,1 oranında artışla 653.121.477 TL'ye yükselmiştir. 2025 yılının ilk 6 ayında ise brüt kar 314.188.828 TL olarak gerçekleşmiş olup 2024 yılının ilk 6 ayında 151.351.785 TL zarar olarak gerçekleşmiştir. İzahnamede yer alması gereken finansal tablolar itibarıyla 2022, 2023 ve 2024 yıllarında brüt kâr marjı sırasıyla %1,1, %5,9, %18,9 olurken 2025 yılının ilk 6 ayında %22,6 olarak gerçekleşmiştir. 2024 ve 2025 yıllarında Nef Gölköy ve Nef Sapanca'da lüks segmentli villaların teslimiyle brüt karlılık artmıştır.

Esas Faaliyet Karı

Şirket'in esas faaliyet karı, 2023 yılında 2022 yılına kıyasla %95,4 oranında azalarak 7.472.288.887 TL'den 340.453.301 TL'ye gerilemiştir. 2024 yılında bir önceki yıla göre %160,8 oranında artarak 887.796.131 TL'ye yükselmiştir. 2025 yılının ilk 6 ayında ise 2024 yılının ilk 6 ayına göre esas faaliyet zararını %40 artarak 3.000.311.049 TL zarar olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılındaki esas faaliyet zararının sebebi esas faaliyetlerden diğer giderlerdir. Şirket'in esas faaliyet kâr marjı, 2022, 2023, 2024 yılları için sırasıyla %73,8, %7,2 ve %25,6'dır.

Finansman Gelirleri

Şirket'in finansman gelirleri 2022, 2023 ve 2024 yıllarında sadece faiz gelirlerinden oluşmakta olup 2025 yılında faiz gelirleri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. Finansman gelirleri; 2022, 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla 252.362.041 TL, 73.608.500 TL ve 432.831.078 TL'dir. 2025 yılının ilk 6 ayında ise 154.577.174 TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansman Giderleri

Şirket'in finansal giderleri; faiz giderleri, kur farkı giderleri, kredi komisyon ve diğer masraf giderlerinden oluşmaktadır. Finansman giderleri; 2022, 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla 1.006.812.505 TL, 573.701.619 TL ve 666.628.832 TL'dir. 2025 yılının ilk 6 ayında ise 240.543.201 TL olarak gerçekleşmiştir.

Vergi Geliri / Gideri

Gedik Yatırım

Menkul Değerler A.Ş.

		Halka Arz Edilen Paylar'ın ISIN numarası, izahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydedilecektir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışı sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.059.500.174,63 TL olup tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri beheri 1,00 TL itibari kıymetinde A Grubu nama yazılı 211.900.035,63 adet ve B Grubu hamiline yazılı 847.600.139,00 adet pay olmak üzere toplam 1.059.500.174,63 adet paya ayrılmıştır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır: • Kârdan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği) • Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

		• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559 SPKn madde 27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439) Halka Arz Edilen Paylar mevzuatın verdikleri haricinde herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Yoktur.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payların halka arz sonrasında Borsa İstanbul'un Yıldız Pazar'da işlem görmesi için Borsa İstanbul'a [•] tarihinde başvuru yapılmış olup; halka arz edilen payların satış tanımlandıktan sonra Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi, Borsa İstanbul mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa İstanbul Yönetim Kurulu'nun kararına bağlıdır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahnamenin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kâr dağıtım yapıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Tespiti ve Dağıtım" başlıklı 17. maddesi doğrultusunda Genel Kurul tarafından karara bağlanacaktır. Şirket kâr dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, Şirket, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

D-RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler: 1. Şirket, yürütülen projelerin zamanında tamamlanması için gerekli planlama ve kontrol mekanizmalarını uygulamakla birlikte, sektörel ve operasyonel koşullardan kaynaklı olarak proje takvimlerinde gecikme riski mevcuttur. 2. Şirket, projelerinin satış performansını artırmaya yönelik stratejiler uygulamakla birlikte, piyasa koşulları ve talep dinamiklerindeki değişimlere bağlı olarak satış hasılatının öngörülen seviyelerin altında gerçekleşme riski bulunmaktadır. 3. Şirket'in kiraya vermeyi planladığı yapılar hiç kiraya verilmeyebilir veya bu kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir. 4. Şirket, projelerinin bütçe hedeflerine uygun şekilde ilerlemesi için gerekli maliyet kontrol mekanizmalarını uygulamakla birlikte, piyasa koşullarındaki değişimlere, döviz kurlarına veya malzeme fiyatlarındaki artışlara bağlı olarak geliştirme ve inşaat maliyetlerinin bütçelenen tutarları aşma riski bulunmaktadır. 5. Şirket, projelerinin finansmanını sağlamak amacıyla farklı kaynaklardan yararlanmakta olup, finansman koşullarındaki değişiklikler, faiz oranlarındaki dalgalanmalar veya finansal piyasa koşullarındaki olumsuzluklar, Şirket'in finansman temininde zorluk yaşamasına veya maliyetlerinin artmasına neden olabilir. 6. Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edecektir. 7. Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik, Şirket'in tedarikçileri ile ilişkilerinin bozulması, Şirket'in alt yüklenicilerinin mali zorluğa düşmesi nedeniyle yüklendikleri işleri bırakması, projelerin maliyetinin artmasına veya sürecin uzamasına neden olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. 8. İnşa edilen gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması halinde Şirket'in tazminat sorumluluğu doğabilir. 9. Şirket'in gelirlerinin dalgalı olması ve satışlarından elde edilecek tahsilatlarda
-----	---	---

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

[Handwritten signature]

**TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.**
Eserice Mehmet Akif Ersoy Bulvarı No:1 Plaza
No:3 Kat: Kat: 23 Şişli / Şişli 80610
Zincirlikuyu P. 848 044 7952

	gecikme yaşanması Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir. 10. Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerin maliyetlerini etkileyebilir ve projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir, Şirket'in idari yaptırımlar ile karşılaşmasına neden olabilir. 11. Şirket, alt yüklenicilerinin bazı yükümlülüklerinden müstereken ve müteselsilen sorumludur. Bu nedenle Şirket, alt yüklenicilerinin tabi olduğu kanun ve yönetmeliklere uymaması sebebiyle birtakım yükümlülüklerle tabi olabilir veya bir takım hukuki taleplerle karşı karşıya kalabilir. 12. Şirket'in olağan faaliyetleri çerçevesinde Şirket'e karşı davalar açılabilir, Şirket tarafından ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir, Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir. 13. Şirket, vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar veya olası vergi denetimleri ve diğer denetimler ile SGK primi ücretlerindeki artışlar Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir. 14. Finansal raporlama standartlarındaki herhangi bir değişiklik, Şirket'in finansal durumunu, operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. 15. Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir, Şirket tazminat tahsil edemeyebilir. 16. Şirket'in performansı, üst yönetime ve kritik kilit personelin Şirket'te devamına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı ve yerine kilit personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. 17. Halka arz sonrasında Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ana hissedar olarak Şirket üzerindeki kontrolü etkin olarak devam edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir. 18. İş kazaları Şirket faaliyetinde geçici olarak işin durdurulmasına yol açabilir, çalışanların
--	--

		veya alt yüklenicilerin çalışanlarının etik dışı davranışları nedeniyle Şirket'in uğrayabileceği zararlar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. İbraçının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler: 1. Makroekonomik gelişmeler yurtiçi finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açabilir. 2. Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir. 3. Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması, Türkiye'de yaşanan ekonomik gelişmeler mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlayabilir ve talep azalabilir. 4. Döviz kurundaki ve faizlerdeki artış hammadde ve inşaat maliyetlerini artırabilir, satışların azalmasına yol açabilir, gelirlerin geçmiş yıllarda artmış olması gelecek yıllarda da artacağı anlamına gelmemektedir. 5. Yüksek enflasyon oranları maliyetleri artırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İbraç edilecek paylara ilişkin riskler: 1. Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir. 2. Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı. Halka Arz Edilen Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. 3. TL'nin değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. 4. Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir. 5. Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

		6. Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların gerçekleşmesi veya gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir. 7. Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. 8. Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir. Diğer Riskler: 1. Makroekonomik riskler. 2. Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. 3. Deprem ve diğer doğal afet riski 4. Terör olayları veya terör tehditlerine ilişkin riskler 5. Piyasa riski 6. Döviz kuru riski 7. Kredi riski 8. Faiz oranı riski 9. Likidite riski
--	--	--

E—HALKA ARZ

E.1 Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Şirket'in sermaye artırımını ile gerçekleştirecek halka arzdan toplam [*] TL net gelir elde etmesi beklenmektedir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi, halka arzdan toplam [*] TL gelir elde etmesi beklenmektedir. Halka arza ilişkin toplam maliyetin [*] TL., halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [*] TL olacağı tahmin edilmektedir.

Tüm tahmini halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Maliyet	Karşılayan Taraf	TL Tutarı
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	Şirket	[*]
SPK Kurul Ücreti (Arz Edilen Payların Nominal Değeri ile Halka Arz Değeri Arasındaki Fark Üzerinden)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[*]
	Şirket	[*]
Borsa İstanbul İşlem Başvuru Ücreti	Şirket	[*]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[*]
MMK Üyelik Ücreti	Şirket	[*]
	Şirket	[*]
Aracılık Komisyonu	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[*]
	Şirket	[*]
Hukuki Danışmanlık	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[*]

		<table><tr><td>Tokasbank Çerçevesi (ISIN Kodu, LEI Kodu)</td><td>Şirket</td><td>[a]</td></tr><tr><td>Dağıtım Hizmetleri</td><td>Şirket</td><td>[a]</td></tr><tr><td>Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler</td><td>Şirket</td><td>[a]</td></tr><tr><td>Değerleme Hizmetleri</td><td>Şirket</td><td>[a]</td></tr><tr><td>Danışmanlık Hizmeti</td><td>Şirket</td><td>[a]</td></tr><tr><td></td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[a]</td></tr><tr><td></td><td>Şirket</td><td>[a]</td></tr><tr><td>Totam Maliyet</td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[a]</td></tr><tr><td></td><td>Şirket</td><td>[a]</td></tr><tr><td>Halka Arz Büyüklüğü</td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[a]</td></tr><tr><td></td><td>Şirket</td><td>[a]</td></tr><tr><td>Halka Arz Geliri (Net)</td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[a]</td></tr><tr><td></td><td>Şirket</td><td>[a]</td></tr><tr><td>Halka Arz Edilen Pay Adedi</td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[a]</td></tr><tr><td></td><td>Şirket</td><td>[a]</td></tr><tr><td>Pay Başına Maliyet (Totam Pay Miktarına Göre)</td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[a]</td></tr><tr><td></td><td>Şirket</td><td>[a]</td></tr></table> Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunulması sebebi ile ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, talepte bulunmak için hesap açmak, virman ve EFT işlemi gerçekleştirmek gibi konularda, konsorsiyum üyelerinin kendi belirlenmiş olduğu çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabilirler.	Tokasbank Çerçevesi (ISIN Kodu, LEI Kodu)	Şirket	[a]	Dağıtım Hizmetleri	Şirket	[a]	Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	Şirket	[a]	Değerleme Hizmetleri	Şirket	[a]	Danışmanlık Hizmeti	Şirket	[a]		Halka Arz Eden Pay Sahibi	[a]		Şirket	[a]	Totam Maliyet	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[a]		Şirket	[a]	Halka Arz Büyüklüğü	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[a]		Şirket	[a]	Halka Arz Geliri (Net)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[a]		Şirket	[a]	Halka Arz Edilen Pay Adedi	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[a]		Şirket	[a]	Pay Başına Maliyet (Totam Pay Miktarına Göre)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[a]		Şirket	[a]
Tokasbank Çerçevesi (ISIN Kodu, LEI Kodu)	Şirket	[a]																																																			
Dağıtım Hizmetleri	Şirket	[a]																																																			
Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	Şirket	[a]																																																			
Değerleme Hizmetleri	Şirket	[a]																																																			
Danışmanlık Hizmeti	Şirket	[a]																																																			
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[a]																																																			
	Şirket	[a]																																																			
Totam Maliyet	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[a]																																																			
	Şirket	[a]																																																			
Halka Arz Büyüklüğü	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[a]																																																			
	Şirket	[a]																																																			
Halka Arz Geliri (Net)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[a]																																																			
	Şirket	[a]																																																			
Halka Arz Edilen Pay Adedi	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[a]																																																			
	Şirket	[a]																																																			
Pay Başına Maliyet (Totam Pay Miktarına Göre)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[a]																																																			
	Şirket	[a]																																																			
6.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması. Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Halka arz sermaye artırım ve ortak satışı şeklinde gerçekleştirilecek olup halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımını 7.11.2025 tarih ve 2025/20 sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan Fon Kullanım Raporu ile belirlenmiştir. Sermaye artırım yoluyla elde edilecek fonun kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır: <table><tr><th>Kullanım Alanı</th><th>Kullanım Yüzdesi</th></tr><tr><td>Konut projeleri</td><td>%60</td></tr><tr><td>NEF Arsa projeleri</td><td>%40</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>%100</td></tr></table> - Yaklaşık %10'luk kısmının, NEF Meram ve NEF Koruköy gibi devam eden projelerde kullanılması planlanmaktadır. - Yaklaşık %30'unun, NEF Beykoz ve NEF Reserve Gölköy gibi yeni projelerde değerlendirilmesi öngörülmektedir.	Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi	Konut projeleri	%60	NEF Arsa projeleri	%40	TOPLAM	%100																																											
Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi																																																				
Konut projeleri	%60																																																				
NEF Arsa projeleri	%40																																																				
TOPLAM	%100																																																				

		Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydı olarak teslim edecektir. Halka arz edilecek toplam 116.545.019,21 TL nominal değerli payların; - 46.618.007,68 TL nominal değerli kısmı (%40) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a - 11.654.501,92 TL nominal değerli kısmı (%10) Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'a - 29.136.254,80 TL nominal değerli kısmı (%25) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a - 29.136.254,80 TL nominal değerdeki (25%) kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a Gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listelerinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumlarına kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin pay satış geliri, halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları halka arza aracılık komisyonu, hukuki ve finansal danışmanlık yapan kişi ve kuruluşlar danışmanlık ücreti, değerleme firması değerlendirme ücret ve denetim raporu hazırlayan bağımsız denetim şirketi de denetim ücreti elde edeceklerdir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu Izahname'nin 28.1'inci maddesinde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır. Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Gedik Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Gedik Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Gedik Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Gedik Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle

arasında halka arz amacıyla imzalanmış sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başansına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimini yapan PKF Aday Bağımsız Denetim Anonim Şirketi arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. PKF Aday Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. PKF Aday Bağımsız Denetim Anonim Şirketi doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzta başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. PKF Aday Bağımsız Denetim Anonim Şirketi, Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. PKF Aday Bağımsız Denetim Anonim Şirketi'nin Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında halka arzla ilişkin sunulan bağımsız denetim hizmetleri dışında bir ilişkisi bulunmamaktadır.

Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.

İhraççı ile halka arzı yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Danista Finansal Danışmanlık Hizmetleri Anonim Şirketi arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Danista Finansal Danışmanlık ve İhraççı arasında herhangi bir

		sermaye ilişkisi yoktur. Danışta Finansal Danışmanlık halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Danışta Finansal Danışmanlık ile Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arzaya yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 1.059.500.174,63 TL'den 1.165.450.192,09 TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek 105.950.017,46 TL nominal değerli 105.950.017,46 adet B grubu pay ile mevcut ortak Erden Timur'un sahip olduğu 10.595.001,75 TL nominal değerli 10.595.001,75 adet B grubu pay olmak üzere toplam 1.165.450.192,09 TL nominal değerli 1.165.450.192,09 adet pay halka arz edilecektir. Şirket, 07.11.2025 tarih ve 2025/21 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden verdiği 07.11.2025 tarihli taahhüdü ile Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arzaya konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in halka arz edilen paylardan edinebileceği paylar hariçtir.) doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. Şirket'in mevcut pay sahibi Erden Timur verdiği 07.11.2025 tarihli taahhüt ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, sahip olduğu halka arzaya konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arzaya konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz

		yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. Şirket'in mevcut pay sahibi Erden Timur verdiği 07.11.2025 tarihli taahhüt ile SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca maliki olduğu Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyatla Borsa İstanbul'da satılmayacağı, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işlemle tabi tutulmayacağı, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durumu açıklanması yapılacağı ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağına şirketlere bildirileceği doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. Şirket'in mevcut pay sahibi Erden Timur'un verdiği 07.11.2025 tarihli taahhüt ile SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca ve söz konusu bu İlke Kararı yürürlükte kaldığı sürece, işbu Ekname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacakları, başka yatırımları hesaplarına virmanlamayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhütte bulunulmuştur.
F.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması suretiyle sermaye artırımları ve ortak satışları şeklinde olacaktır. Sermaye artırımları ve ortak satışları yöntemiyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye artışına katılmayan mevcut ortak için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır. Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için %[*] oranında sulanma etkisi söz konusu olup; 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisi tutarı [*] TL olarak hesaplanmaktadır. Şirket'in sermaye artırımları suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmış olması sebebiyle pay başına sulanma etkisinin [*] oranında pozitif sulanma etkisi, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının [*] TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan konsolide finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte);

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren altı aylık ara dönemlere ait ve 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait konsolide finansal tabloları ve özel bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun bilgileri aşağıdadır.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
30 Haziran 2025 30 Haziran 2024 31 Aralık 2024 31 Aralık 2023 31 Aralık 2022	PKF Aday Bağımsız Denetim Anonim Şirketi	Eski Büyükdere Cad. No:14 Park Plaza Kat:3, 34398 Maslak / İstanbul	Abdülkadir Sayıcı	ISMMMO - TÜRMOB

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in, 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönem ve yıllara ait bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal durum tablolarında yer alan kalemler aşağıda yer almaktadır.

YARIMIKLAR	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Dönen varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	924.431.721	312.415.820	2.372.745.724	1.294.006.714
Ticari alacaklar	4.652.846.943	7.149.785.523	5.358.693.093	3.104.802.317
- lijkili taraflardan ticari alacaklar	22.251.369	70.283	1.978.840	8.754.051
- lijkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4.630.594.674	7.149.715.240	5.356.714.253	3.096.048.266
Diğer alacaklar	670.343.487	179.212.771	515.601.490	1.534.907.798
- lijkili taraflardan diğer alacaklar	303.651.578	27.459.637	527.113.092	1.454.613.800
- lijkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	366.691.909	151.753.134	48.487.808	80.293.998
Senkler	20.231.848.162	20.917.546.826	19.068.187.550	17.768.974.441
Pesin ödenmiş giderler	1.740.672.589	1.144.729.360	1.555.950.562	1.795.927.262
- lijkili olmayan taraflara pesin ödenmiş giderler	1.740.672.589	1.144.729.360	1.555.950.562	1.795.927.262
Cami dönem vergisi ile ilgili varlıklar	-	1.494.646	7.749.123	13.024.247
Diğer dönen varlıklar	781.558.864	651.356.830	182.165.906	324.034.297
Toplam dönen varlıklar	29.001.700.866	30.356.541.776	29.122.093.448	25.836.707.076
Durum varlıklar				
Finansal yatırımlar	9.502.079	21.139.461	39.245.794	31.113.057
Ticari alacaklar	207.864.951	98.886.121	-	-
- lijkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	207.864.951	98.886.121	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	32.227.125.711	36.149.629.647	34.512.664.780	33.361.539.946
Stoklar	2.307.795.064	3.327.156.060	3.573.042.621	3.646.354.899
Okaynak yöntemiyle değeriölçen yatırımlar	4.712.228	2.657.808	87.588.688	87.580.267
Maddi durum varlıklar	267.958.568	316.857.854	91.604.023	82.821.303
Maddi olmayan durum varlıklar	6.485.872	2.084.191	759.432	179.719
Pesin ödenmiş giderler	2.869.947.156	3.322.311.198	3.457.986.590	3.417.382.128
- lijkili olmayan taraflara pesin ödenmiş giderler	2.869.947.156	3.322.311.198	3.457.986.590	3.417.382.128

Ertenilmiş vergi varlığı	293.651.547	360.602.326	710.834.779	776.088.806
Diğer duran varlıklar	146.277.501	115.338.767	116.429.446	121.137.643
Toplam duran varlıklar	38.361.350.677	43.746.657.442	42.590.156.162	41.524.197.818
TOPLAM VARLIKLAR	67.363.051.543	74.103.199.218	71.712.249.610	67.359.904.894

KAYNAKLAR	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar	523.270.531	527.373.687	615.783.165	750.220.953
-Banka kredileri	523.270.531	527.373.687	615.783.165	750.220.953
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	956.425.545	1.431.869.561	471.858.673	798.326.766
-Banka kredileri	956.425.545	1.431.869.561	471.858.673	798.326.766
Ticari borçlar	2.522.871.849	4.364.782.432	2.799.077.104	2.541.778.771
- İlişkili taraflara ticari borçlar	31.583.706	12.283.622	632.230	347.993
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.491.288.143	4.352.498.810	2.798.444.874	2.541.430.778
Çalışanlara sağlanan faydalara karşılıklı borçlar	24.458.953	62.225.299	24.590.157	37.387.795
Diğer borçlar	711.541.325	1.295.095.736	713.431.676	425.702.592
- İlişkili taraflara diğer borçlar	208.046.079	395.706.776	354.750.420	27.314.023
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	503.495.253	989.988.960	358.681.256	398.388.569
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8.757.890.032	11.268.252.992	10.828.431.018	9.228.034.025
Önemli karı vergi yükümlülüğü	60.373	930	1.098.725	941.705
Kısa vadeli karşılıklar	151.567.107	20.518.309	9.917.481	21.028.798
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	7.631.542	29.518.309	9.917.481	21.028.798
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	343.935.565	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	703.422.101	102.920.173	19.079.161	33.212.289
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	14.551.417.821	19.073.039.119	15.483.267.160	13.635.633.694
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli borçlanmalar	3.434.266.940	980.431.889	147.366.240	98.878.600
-Banka kredileri	3.039.266.940	980.431.889	147.366.240	98.878.600
Ticari borçlar	98.069.690	54.486.135	11.397.229	9.768.445
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	98.069.690	54.486.135	11.397.229	9.768.445
Diğer borçlar	1.275.375.963	864.085.056	572.135.866	500.299.332
- İlişkili taraflara diğer borçlar	502.003.171	714.790.390	531.433.314	460.687.849
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	373.372.792	149.294.666	40.702.552	39.611.533
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	7.733.238.440	7.934.877.156	9.354.826.427	9.434.099.331
Uzun vadeli karşılıklar	19.188.321	8.602.195	6.473.612	5.594.509
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun	19.188.321	8.602.195	6.473.612	5.594.509
Ertenilmiş vergi yükümlülüğü	6.163.670.865	7.398.034.576	8.196.347.809	8.143.774.164
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	61.439.175	-	-	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	18.390.249.394	17.240.517.007	18.288.547.193	18.192.414.431
Toplam yükümlülükler	32.942.667.215	36.313.556.126	33.771.814.353	32.028.048.125
Özkaynaklar				
Ana sermaye ve diğer haklar	28.037.620.293	30.520.471.753	31.023.205.871	28.853.136.238
Ödenmiş sermaye	1.059.500.175	1.059.500.175	1.059.500.175	1.059.500.175
Sermaye düzeltme farkları	4.996.263.332	4.996.263.332	4.996.263.332	4.996.263.332
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	12.062.208.176	12.555.825.661	12.555.825.661	12.555.825.661
Kar veya zararın yeniden sınıflandırılmasıyla				
birlikte diğer kapsamlı gelirler (çıkarları)	(8.354.594)	(3.348.626)	(12.264.568)	(11.540.860)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm karları	(8.354.594)	(3.348.626)	(12.264.568)	(11.540.860)
Karları ayrılan karların yedekleri	7.550.927	7.550.927	7.550.927	7.550.927
İzlenmiş yıl karları	7.246.609.614	9.920.452.277	11.904.680.289	12.416.330.344
Her dönem karı veya zararı	2.673.842.663	1.984.228.012	911.650.055	(2.170.793.341)
Kuruluş gücü olan diğer pozitifler	6.382.764.035	7.269.171.334	8.917.229.386	6.478.720.531
Toplam özkaynaklar	34.420.384.328	37.789.643.092	37.940.435.257	35.331.856.769
TOPLAM KAYNAKLAR	67.363.051.543	74.103.199.218	71.712.249.610	67.359.904.894


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GÖKMEK
GELİŞTİRME YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. No: 34 Kat: 3 80650 Plaza
No: 34 Kat: 3 80650 Plaza
Tic. Sic. No: 274911 / ŞİŞLİ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274911 / ŞİŞLİ / İSTANBUL

Şirket'in, 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ve 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait bağımsız denetimden geçmiş konsolide gelir tablolarında yer alan kalemler aşağıda yer almaktadır.

	30.12.2025	31.12.2024	30.12.2024	30.06.2024	30.06.2025
Hazır	10.122.457.053	4.750.604.514	3.462.356.279	734.120.989	1.387.709.019
Satışların maliyeti	(10.114.006.214)	(4.452.747.899)	(2.809.234.802)	(883.472.774)	(1.073.520.251)
Brüt Kar	108.450.839	297.856.615	653.121.477	(151.351.785)	314.188.768
Genel yönetimi giderleri	(1.449.259.073)	(780.417.830)	(664.043.656)	(205.537.134)	(265.362.856)
Personel giderleri	(1.099.920.606)	(1.594.888.062)	(355.953.595)	(239.500.427)	(200.384.909)
Easa faaliyetlerinden diğer gelirler	13.227.761.783	6.026.285.000	6.054.661.736	3.309.734.923	732.971.743
Easa faaliyetlerinden diğer giderler	(3.314.743.956)	(3.191.383.032)	(4.799.989.821)	(3.296.156.679)	(3.581.322.765)
Easa faaliyeti karı / (zararı)	7.412.288.887	3.460.453.703	887.796.131	(2.143.811.502)	(3.000.311.049)
Ödellenen yenicisiyle değerlendirilen yatırımlara bağlı gelirler / (zararları)	4.130.888	(2.060.420)	84.936.880	70.344.420	(8.421)
Finansman (giderleri) - geliri / (zararı)	7.476.419.776	338.392.881	972.733.011	(2.073.247.082)	(3.000.319.470)
Finansman geliri	252.362.041	73.608.500	432.831.018	175.777.095	154.377.174
Finansman giderleri	(1.006.812.505)	(1.571.701.619)	(666.628.832)	(1.248.866.904)	(240.543.201)
Net faaliyet sonucu karı/(zararı) (bayıplan)	2.443.246.520	4.198.406.080	(126.917.385)	10.705.628	358.974.702
Silindireliler faaliyetleri vergi öncesi karı	8.164.215.834	4.036.796.751	610.017.872	(2.261.655.263)	(2.727.310.795)
Silindireliler faaliyetleri Vergi (Gideri) Geliri	(2.452.629.388)	(1.166.161.440)	(450.309.703)	690.921.334	118.008.599
Silindireliler faaliyetleri vergi / (geliri) / (gideri)	-	-	-	-	-
Finansman vergi geliri / (gideri)	(2.152.629.388)	(1.166.161.440)	(450.309.703)	690.921.334	118.008.599
Net Kar / (zararı)	6.011.586.446	2.870.635.311	159.708.169	(1.570.733.929)	(2.609.302.196)
Devam eden diğer gelirler					
Kontrol gücü olmayan paylar	1.337.743.780	836.407.299	(351.941.945)	(1.078.664.447)	(438.508.855)
Ara özkâğıt geliri	2.673.542.661	1.984.228.012	511.650.055	(492.069.482)	(2.170.793.341)
Net diğer karı / (zararı)	6.011.586.446	2.870.635.311	159.708.169	(1.570.733.929)	(2.609.302.196)
Silindireliler faaliyetlerinden pay başına kazanç / (kayıp)	2,52	1,87	0,48	(0,46)	(2,05)
Silindireliler faaliyetlerinden yenicisiyle değerlendirilen yatırımlara bağlı kazanç / (kayıp)	2,52	1,87	0,48	(0,46)	(2,05)
NET KAPSAMLI GELİR / (GİDER) KİŞİSEL					
Kâr veya zararlar yenicisiyle değerlendirilen yatırımlara bağlı gelirler					
Yenicisiyle değerlendirilen yatırımlardan yenicisiyle değerlendirilen yatırımlara bağlı gelirler	10.916.936	6.257.460	(11.144.926)	(5.780.140)	904.635
Yenicisiyle değerlendirilen yatırımlardan yenicisiyle değerlendirilen yatırımlara bağlı gelirler	(2.123.265)	(1.251.492)	2.228.984	1.156.028	(180.927)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	8.493.061	5.005.968	(8.915.942)	(4.624.212)	723.708
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	6.020.079.504	2.875.641.279	150.792.163	(1.575.358.041)	(2.608.578.488)
Toplam kapsamlı gelir / (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar	3.337.743.781	836.407.299	(351.941.949)	(1.078.664.447)	(438.508.855)
Ara özkâğıt geliri	2.682.335.723	1.984.610.961	501.343.058	(496.893.595)	(2.170.159.631)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	6.020.079.504	2.875.641.279	149.401.109	(1.575.358.042)	(2.608.578.488)

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İbraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı İşbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

(İmza)

TİMUR GAYİMLİ
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mah. Akmerkez Kat: 10
No: 34 Kat: 10 Kat: 10 Kat: 10
Zincirlikuyu 34. Kat: 10 Kat: 10 Kat: 10

5. RISK FAKTÖRİLERİ

Halka arz edilen paylara yönelik yatırım kararları çeşitli risk unsurlarını içermektedir. Yatırım kararı verilmeden önce, işbu izahname'nin tamamı kapsamında aşağıda yer alan risk faktörlerinin dikkatle değerlendirilmesi öneri arz etmektedir.

Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin, İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in faaliyetlerini ve dolayısıyla halka arz edilen paylara yapılacak olası yatırımları önemli ölçüde etkileyebileceğini öngördüğü unsurlardır. Bu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi durumunda, halka arz edilen payların değeri düşebilir ve yatırımın kısmen veya tamamen kaybedilmesi söz konusu olabilir.

Belirtilen risk faktörleri, karşılaşılabilecek tüm olası riskleri kapsamamaktadır. Şirket yönetiminin halihazırda öngöremediği veya esassı nitelikte görmediği, ancak gerçekleştirmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerini, mali durumuna, likiditesine, faaliyet sonuçlarına veya geleceğe yönelik beklentilerine olumsuz etkide bulunabilecek başka risk unsurları da mevcut olabilir.

Aşağıda yer alan risklerin sıralaması, bu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi derecesine ilişkin bir önceliklendirme anlamına gelmemektedir.

Yatırımcıların, bu İzahname’de sunulan bilgiler çerçevesinde kendi finansal durumlarını, risk iştahlarını ve yatırım hedeflerini değerlendirerek, halka arz edilen paylara yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermeleri gerekmektedir.

5.1. İhracçılara ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

1) Şirket, yürütülen projelerin zamanında tamamlanması için gerekli planlama ve kontrol mekanizmalarını uygulamakla birlikte, sektörel ve operasyonel koşullardan kaynaklı olarak proje takvimlerinde gecikme riski mevcuttur.

Şirket'in ana faaliyet konusu, geliştirdiği ve geliştirmeyi planladığı inşaat projeleridir. Şirket, projelerini planlanan takvim ve bütçe dahilinde tamamlamak üzere gerekli süreç ve kontrol mekanizmalarını uygulamakla birlikte, mücbir sebepler, izin ve ruhsat süreçlerinde yaşanabilecek gecikmeler, mevzuat değişiklikleri, kamu otoriteleri kararları, finansal veya hukuki sorunlar, yaz dönemi inşaat çalışma yasağı, hava koşulları, alt yüklenicilerle ilgili aksaklıklar ya da pandemi benzeri olağanüstü durumlar nedeniyle projelerin planlanan sürede tamamlanamama veya gecikme riski bulunmaktadır.

Lisansname tarihi itibarıyla, Şirket'e ait bazı projelerde inşaat ruhsatı süreçleri devam etmektedir. Şirket, izin ve ruhsatların zamanında alınmasını teminen, mevzuat kapsamında gerekli tüm başvuruları gerçekleştirmiş ve sürecin etkin bir şekilde tamamlanması için gerekli idari ve teknik takip mekanizmalarını oluşturmuştur. Mevcut durumda, bu izin süreçlerinin Şirket faaliyetlerinde esaslı bir gecikmeye veya projelerin genel takviminde anlamlı bir sapmaya neden olabileceğine ilişkin bir belirti bulunmamaktadır. Bununla birlikte, yetkili merciler nezdinde yaşanabilecek idari gecikmeler veya öngörülemeyen gelişmeler sonucunda ruhsat süreçlerinin uzaması halinde, bazı projelerin inşaat başlangıç tarihlerinde sınırlı düzeyde ertelemeler yaşanabilir. Böyle bir durumda dahi, Şirket'in güçlü operasyonel yapısı, proje portföyünün çeşitliliği ve etkin süreç yönetimi sayesinde, olası etkilerin Şirket'in genel karlılığı ve finansal performansı üzerinde sınırlı düzeyde kalması beklenmektedir.

2) Şirket, projelerinin satış performansına arttırmaya yönelik stratejiler uygulamakla birlikte, piyasa koşulları ve talep dinamiklerindeki değişimlere bağlı olarak satış hastalığının öngörülen seviyelerin altında gerçekleşme riski bulunmaktadır.

Şirket'in gelirlerinin büyük bölümü geliştirdiği ve inşa ettiği gayrimenkul projelerinin satışlarından oluşmaktadır. Şirket, satış performansını desteklemek amacıyla çeşitli pazarlama

ve satış stratejileri uygulamakla birlikte, sektördeki talep koşulları, ekonomik göstergelerdeki değişimler veya müşteri davranışlarındaki farklılıklar nedeniyle bağımsız bölümlerin satış hızında, adedinde veya fiyatlarında sapmalar yaşanabilir. Ayrıca, müşterilerin satın almaktan vazgeçmesi ya da ödemelerin iadesini talep etmesi durumları ile gelecekte başlatılacak projelerde satışların beklenen düzeyde gerçekleşmemesi veya gecikmesi, Şirket'in faaliyet sonuçları, kârlılığı ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler doğurabilir.

3) Şirket'in kiraya vermeyi planladığı yapılar kiraya verilmeyebilir veya bu kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir.

Projelerde yer alan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar kiraya verilmeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza edemeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülmeyen giderler ortaya çıkabilir. Kiralanılarda yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

4) Şirket, projelerinin bütçe hedeflerini uygun şekilde iletmesi için gerekli maliyet kontrol mekanizmalarını uygulamakla birlikte, piyasa koşullarındaki değişimlere, döviz kurlarına veya malzeme fiyatlarındaki artışlara bağlı olarak geliştirme ve inşaat maliyetlerinin bütçelenen tutarları aşma riski bulunmaktadır

Küresel arz-talep dengesi, döviz kuru hareketleri, asgari ücret ve genel işçilik maliyetlerindeki artışlar ile inşaat girdilerindeki fiyat dalgalanmaları, Şirket'in proje maliyetlerini artırarak kârlılığını olumsuz etkileyebilir. Şirket, maliyet artışlarının etkisini azaltmaya yönelik planlama ve tedarik stratejileri uygulamakla birlikte, özellikle demir, çimento ve çelik gibi temel malzemelerde yaşanabilecek fiyat artışları, proje bütçelerinde sapmalara yol açabilir. Ayrıca, proje revizyonları, gecikmeler, duraklamalar veya sigorta primlerindeki artışlar da ek maliyet unsurları oluşturabilir. Bu gelişmeler, Şirket'in mevcut ve gelecekteki projelerinde bütçelerin aşılmasına ve finansal performansında olumsuzluklara neden olabilir.

5) Şirket, projelerinin finansmanını sağlamak amacıyla farklı kaynaklardan yararlanmakta olup, finansman koşullarındaki değişiklikler, faiz oranlarındaki dalgalanmalar veya finansal piyasa koşullarındaki olumsuzluklar, Şirket'in finansman temininde zorluk yaşamasına veya maliyetlerinin artmasına neden olabilir.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in konsolide finansal tablolarına göre kısa ve uzun vadeli finansal borçlarının toplamı 1.647.426.319 TL olup, bu tutar toplam özkaynaklara oranla yaklaşık %4,7 seviyesindedir. Şirket'in finansal borç oranı görece düşük düzeydedir. Şirket, faaliyetlerini esas olarak satış gelirleri ve özkaynaklarıyla finanse etmekte, gerektiğinde dış finansman kaynaklarından da yararlanmaktadır. Bununla birlikte, piyasa koşullarındaki değişiklikler nedeniyle finansman kaynaklarına erişimde güçlük yaşanması, istenilen koşullarda finansman temin edilememesi veya finansman süreçlerinde gecikmeler yaşanması riski bulunmaktadır. Ayrıca, finans kuruluşlarıyla yapılacak kredi sözleşmeleri kapsamında, belirli taahhütlerin verilmesi, harcamaların veya proje değişikliklerinin onay süreçlerini tabi olması ve teminat olarak ipotek veya satış gelirlerinin temlik gibi yükümlülüklerin üstlenilmesi gerekebilir. Bu tür gelişmeler, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

6) Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edecektir.

Şirket, olağan faaliyetleri kapsamında ilişkili taraflarıyla çeşitli ticari işlemler gerçekleştirmekte olup, gelecekte de benzer işlemleri sürdürmeyi planlanmaktadır. Şirket'in hizmet aldığı bazı yüklenicilerin ilişkili taraflardan oluştuğu görülmektedir. SPK ve vergi otoriteleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemlerini denetleme yetkisine sahiptir. İlgili kurumların bu

işlemlerin emsallere uygun olmadığı kanaatine varmaları halinde, Şirket'e idari yaptırımlar veya vergi cezaları uygulanabilir. Bu tür durumlar, Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Bununla birlikte, İzahname'nin 20'nci bölümünde yer alan "İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler" başlığı altında detaylı olarak açıklanan bu işlemler, potansiyel çıkar çatışması riskleri içerebilir. Şirket, bu tür riskleri asgari düzeyde tutmak amacıyla işlemlerini piyasa koşullarıyla uyumlu şekilde yürütmektedir.

7) Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik, Şirket'in tedarikçileri ile ilişkilerinin bozulması, Şirket'in alt yüklenicilerinin mali zorluğa düşmesi nedeniyle yüklenindikleri işleri bırakması, projelerin maliyetinin artmasına veya sürecin uzamasına neden olabilir. Bu durum Şirket'in üretimini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Şirket inşaatlarının her aşamasında malzeme tedariki, hizmet tedariki veya hem malzeme hem hizmet tedariki almaktadır. Tedarikçilerin üstlendikleri görevleri zamanında ve eksiksiz yapamaması söz konusu olabilir veya yeterli tedarik sağlanamayabilir. Aynı zamanda, Şirket'in mevcut tedarikçileri ile ilişkilerinin bozulması ve/veya alt yüklenicilerinin mali zorluğa düşmesi nedeniyle işi bırakması, projelerin maliyetinin artmasına veya sürecin uzamasına neden olabilir, Şirket'in projelerinin tamamlanma hızını ve dolayısıyla Şirket'in üretimini sektöre uğratabilir. Ayrıca, gerek malzeme, gerekse hizmet tedarikindeki maliyetler ve dolayısı ile fiyatlar öngörülerin üzerinde artabilir.

Yukarıda belirtilen durumların gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

8) İnşa edilen gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması halinde Şirket'in tazminat sorumluluğu doğabilir.

İlgili mevzuat uyarınca, Şirket inşa ettiği yapılarındaki olası kusurlardan (örneğin inşaatın projelere uygun yapılmaması, malzeme kalitesinin yetersizliği veya eksik kullanımı, yapının kullanıma elverişli olmadan hizmete açılması, yasal ve teknik kurallara aykırı inşa edilmesi ya da çevre ve güvenlik açısından risk oluşturabilecek durumlar) dolayı sorumluluk taşımaktadır. Şirket, yıllar içerisinde teslim ettiği projelerde yüksek kalite standartlarını benimsemiş, kusursuz ürün teslimi hedefiyle hareket etmiş ve olası aksaklıklarda hızlı aksiyon alarak müşteri memnuniyetini sağlamış olup, bu yaklaşım projelerinde yaşayan müşterilerin memnuniyetiyle de kanıtlanmıştır. Bununla birlikte, ileride benzer durumların veya beklenmeyen olayların ortaya çıkması halinde, Şirket'in tazminat yükümlülüğü doğabilir. Şirket'in bu tür durumlarda diğer sorumlulara veya yüklenicilere rücu hakkı bulursa da, ilgili kişilerin mali durumları veya hukuki engeller nedeniyle bu hakların etkin şekilde kullanılamaması riski bulunmaktadır. Ayrıca, yüklenicilerin bir kısmının ilişkili taraflardan oluşması, olası rücu süreçlerinde çıkar çatışması risklerini gündeme getirebilir. Bu tür sorumlulukların ve tazmin yükümlülüklerinin ortaya çıkması, Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

9) Şirket gelirlerindeki dönemsel dalgalanmalar ve tahsilat gecikmeleri, finansal durumu olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in gelirleri ağırlıklı olarak yürütülen inşaat projeleri kapsamında gerçekleştirilen gayrimenkul satışlarından kaynaklanmaktadır. Sektörün doğası gereği, bu gelirlerin yılın her döneminde düzenli veya sabit bir seyir izlemesi beklenmemektedir. Projelerin ilerleme düzeyine bağlı olarak gelirlerin dönemsel farklılık göstermesi, bazı dönemlerde tahsilatlarda gecikme yaşanması veya satış temposunun yavaşlaması, Şirket'in kısa vadeli nakit akışı üzerinde geçici etkiler yaratabilir.

Bununla birlikte, Şirket güçlü finansal yapısı, proje portföyündeki çeşitlilik ve etkin nakit akışı yönetimi sayesinde bu tür dönemsel dalgalanmaların etkilerini sınırlı düzeyde tutmayı hedeflemektedir. Tahsilat süreçleri yakından izlenmekte, müşterilerle yapılan sözleşmeler çerçevesinde gerekli teminat ve güvence mekanizmaları uygulanmakta olup, bu sayede olası finansal etkilerin Şirket performansı üzerindeki yansımalarının önemli bir boyuta ulaşması beklenmemektedir.

10) Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket faaliyetlerini ve projelerini etkileyebilir.

Şirket, yoğun düzenlemelerin bulunduğu tek bir alanda faaliyet göstermemekte olup, faaliyetlerinin niteliği gereği inşaat, imar, kadastro, yapı ve iskân ruhsatları, turizm, orman, çevre, belediye, vergi, sigorta ve finansman gibi çok sayıda farklı mevzuata tabidir.

Bu düzenlemelerde zaman içinde meydana gelebilecek değişiklikler veya Şirket'in ilgili mevzuatlara uyum sürecinde yaşanabilecek gecikmeler, faaliyetlerin yürütülmesini, proje maliyetlerini ve gelir akışını etkileyebilir. Ayrıca, söz konusu durumlar bazı projelerin inşaat veya satış süreçlerinde gecikmelere neden olabileceği gibi, ilgili kamu kurumları tarafından yapılabilecek incelemeler veya idari yaptırımlar ile sonuçlanabilir.

Bununla birlikte, Şirket, tüm faaliyet alanlarında yasal düzenlemelere tam uyum sağlamak amacıyla güçlü bir iç kontrol ve uyum mekanizması işletmekte, mevzuat değişikliklerini yakından takip etmektedir. Bu kapsamda, olası mevzuat değişikliklerinin veya uyum risklerinin Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansı üzerindeki etkilerinin sınırlı düzeyde kalması beklenmektedir.

11) Alt yüklenicilerin yükümlülüklerine ilişkin sorumluluklar, Şirket açısından hukuki ve idari riskler doğurabilir.

Şirket, inşaat yapım faaliyetlerinin tamamını veya bir kısmını alt yüklenicileri vasıtasıyla gerçekleştirmektedir. Türk iş mevzuatı uyarınca Şirket, alt yüklenicilerinin, kendi çalışanları için geçerli İş Kanunu, iş sağlığı ve güvenliği düzenlemelerine uymamalarından ve alt yüklenicilerinin çalışanlarının maaşlarını veya geçerli sosyal güvenlik primlerini ödenmemelerinden ve ayrıca alt yüklenicilerinin neden oldukları zarar veya kayıplardan da 4857 sayılı İş Kanunu'nun 2. maddesi uyarınca müştereken ve müteselsilen sorumludur.

Şirket'in alt yükleniciler ile müşterek ve müteselsil sorumluluğu nedeniyle, alt yüklenicilerin geçerli kanun ve yönetmeliklere uymamaları Şirket'in birtakım uyumsuzluklara taraf olmasına veya birtakım hukuki taleplerle karşı karşıya kalmasına sebep olabilir. Bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, operasyonel sonuçlarını ve itibarını olumsuz yönde etkileyebilir.

12) Şirket'in olağan faaliyetleri çerçevesinde Şirket'e karşı davalar açılabilir, Şirket tarafından ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir, Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir.

Şirket'in olağan faaliyetleri çerçevesinde tüketici uyumsuzlukları, ticari davalar, müşteri talepleri, işçi uyumsuzlukları, icra ve borç tahsilat işlemleri gibi hukuki muamele ve taleplere taraf olabilir. Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, tahkim kararları Şirket'e karşı işletilebilir. Şirket'in müşterileri, tedarikçileri, işverenleri, çalışanları ve/veya tüm paydaşları üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmektedir. Şirket tarafından söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir.

Şirket'e karşı kendi isteği ile işten ayrılan veya işten çıkartılan personel tarafından fazla mesai ve/veya tazminat, işe iade gibi davalar açılabilir. Davaların aleyhte sonuçlanması durumunda Şirket tazminat ödemek durumu ile karşı karşıya kalabilir.


Sedik Yatur
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYİMINKUL
GELİŞTİRME YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akmerkez Kat: 5
No: 3 Beşiktaş / İstanbul
Tic Sicil No: 274981
MERSİ: 080700127498100010001

Yukarıdaki durumların herhangi biri Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

13) Şirket, vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar veya olası vergi denetimleri ve diğer denetimler ile SGK prim ücretlerindeki artışlar Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in fiili vergi oranı, vergi kanunlarındaki veya bunların yorumlanmasındaki değişikliklerden, SGK prim artışlarından veya Şirket yönetiminin ertelemiş vergi varlıklarını kullanabilme kabiliyetindeki değişikliklerden etkilenebilmektedir. Şirket aynı zamanda uygulamaya konulan yeni vergiler veya geçerli vergi oranlarındaki artışlara maruz kalabilmektedir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, kurumlar vergisi oranı 2025 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25'tir. Buna karşılık kurumlar vergisi oranının sonradan artmayacağı konusunda herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Şirket'in herhangi bir mali yıldaki fiili vergi oranını oluşturan faktörler, sonraki mali yıl veya yıllar için geçerli olmayabilir. Aynı durum eşit durumdaki diğer şirketler için de geçerli olmakla birlikte, gelecek dönemlerde Şirket'in fiili vergi oranındaki bir artış, Şirket'in faaliyetleri, mali durumu ve beklentileri üzerinde olumsuz etkiye yol açabilir.

Şirket, aynı zamanda kendisini ek vergi yükümlülüklerine ve maliyetlerine maruz bırakabilecek olan vergi denetimlerine tabi tutulabilir. Vergi denetimleri ile birlikte Şirket vergi daireleri haricinde maliye gibi diğer kamu kurumlarının da denetimine tabi olmakla birlikte halka arz sonrasında diğer halka açık Şirketler gibi SPK'nın da denetim ve gözetimi altına girecektir. Söz konusu denetimlerde Şirket'in idari ve/veya vergi cezaları ile karşılaşması söz konusu olabilir. Ayrıca, Şirket'in çalışanlarına yönelik ödemekle yükümlü olduğu SGK primlerindeki artışlar veya vergi daireleri tarafından yapılan denetimler, Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

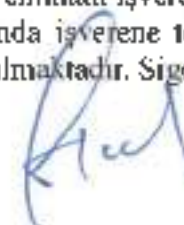
14) Finansal raporlama standartlarındaki herhangi bir değişiklik, Şirket'in finansal durumunu, operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket, konsolide finansal tablolarını, TFRS ve TMS uyarınca hazırlamaktadır. TFRS ve TMS kapsamındaki finansal raporlama standartları ve ilişkili muhasebe hükümleri, uygulama yöntemleri ve faaliyet ile ilgili geniş kapsamlı yorumlar (gelirin tahakkuku, hizmet imtiyaz sözleşmeleri, işletme birleşmeleri, serfe ve ilişkili taraf işlemleri de dâhil ancak bunlarla sınırlı olmayan yorumlar) oldukça karmaşıktır ve yönetimin çok sayıda varsayımları, tahminleri ve muhakemelerini içermektedir. Buna ek olarak, Şirket'in konsolide finansal tabloları, yönetimin bazı varsayımlarına (yatırım harcamaları performansı, enflasyon oranları ve faiz oranları ile ilgili varsayımlar gibi) dayalı olarak hazırlanmaktadır. Bu nedenle, anılan kurallardaki veya bunların yorumlanmasındaki değişiklikler veya dayanak varsayımlardaki tahminlerdeki veya yönetim muhakemelerindeki değişiklikler, rapor edilen veya beklenen finansal performansı önemli ölçüde değiştirebilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

15) Şirket'in karşılayacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir. Şirket tazminatı tahsil edemeyebilir.

Şirket inşaatları için inşaat tüm riskler (all-risks) ve işveren sorumluluk sigortalarını yaptırmaktadır. All risks sigortası şantiyedeki makine, ekipman ve yapılmış inşaatı doğal afet, yangın, sel gibi risklere karşı teminat altına almaktadır. Teminatlı işveren sorumluluk sigortası ise iş yerinde meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda işverene terettüp edecek hukuki sorumluluk ve ödeyebileceği tazminatları teminat altına almaktadır. Sigorta poliçeleri, endüstri


Bedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mah. 2. Kat No: 10
No: 3 İl: Kariyerler Şişli/İSTANBUL
Tic Sicil No: 271100
Tic Sicil No: 271100

alacaklarından, SGK prim borçlarından, Şirket ile alt işveren arasında akdedilen sözleşmelerde yer verilen sorumluluk ve rücu ilişkisine dair hükümler saklı kalmak kaydıyla, müştereken ve müteselsilen sorumludur. Şirket, zaman zaman kendi çalışanlarının ve alt yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara maruz kalabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2. İbraçının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

1) Makroekonomik gelişmeler yurtdışı finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açabilir.

Uluslararası piyasalarda yaşanabilecek ekonomik krizler, yurtdışından hammadde temininde meydana gelebilecek aksamalar, ekonomik daralmalar, devalüasyonlar ve siyasi belirsizlikler, küresel veya bölgesel ölçekte finansal istikrarsızlıklara yol açarak yurtdışı finansal piyasalarda dalgalanmalara neden olabilir. Şirket'in faaliyetlerinden elde etmeyi planladığı gelirler, küresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olduğundan, bu koşulların olumsuz seyretmesi, arz ve talep dengesinde bozulmalara, gayrimenkul talebinin beklenenin altında kalmasına ve satış fiyatlarının gerilemesine yol açabilir. Bu durum, Şirket'in satış gelirleri ve kârlılığı üzerinde baskı oluşturabilir.

Ayrıca, makroekonomik göstergelerdeki olumsuz gelişmeler, Şirket'in yürütmekte olduğu projelerin planlanan sürelerde tamamlanmasını zorlaştırabilir veya ertelenmelere neden olabilir. Ekonomik koşullardaki olumsuz seyrin devam etmesi halinde, bu durum Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve nakit akışları üzerinde önemli etkiler doğurabilir."

2) Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme hedeflerinin düşmesine sebep olabilir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok oyuncunun faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilir veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarıyla, daha çekici lokasyonlarda benzer projeler geliştirebilir. Proje'lerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler yapılabilir. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesi arz fazlalığına yol açabilir, bu rekabete bağlı olarak Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve Şirket'in faaliyet sonuçları bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

3) Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması, Türkiye'de yaşanan ekonomik gelişmeler sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlayabilir ve talep azalabilir.

Yurtdışında yaşanabilecek seçim, siyasi istikrarsızlık veya ülke içinde buna benzer yaşanabilecek herhangi bir nedenden dolayı ortaya çıkabilecek ekonomik ve siyasi gelişmeler ile Şirket'in projelerinin pazarlanmasına veya gayrimenkul satışına olumsuz etki edebilir. Türkiye'nin bulunduğu coğrafya itibarıyla ekonomik ve siyasi sorunlara sahip komşu ülkelerle çevrili olması, Türkiye'nin zaman zaman sorunlara müdahale mecburiyetinde kalması Türkiye'de ekonomik kaynaklarının öngörülenden fazla kullanım riskini barındırmaktadır. Bu durum, ekonomiye genel etkisi sebebiyle, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

4) Döviz kurundaki ve faizlerdeki artış hammadde ve inşaat maliyetlerini artırabilir, satışların azalmasına yol açabilir, gelirlerin geçmiş yıllarda artmış olması gelecek yıllarda da artacağı anlamına gelmemektedir.

Yüksek faizler ve yurtdışında çeşitli nedenlerle hammadde temininde sıkıntı yaşanması dış kaynak kullanımını pahalı ve erişimi zor konuma sokması halinde inşaat sektörünün de bu risklerle karşılaşma ihtimalini arttıracaktır. Diğer taraftan yüksek faizler, kredili satışların

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Sentez Mh. A. 2. Cad. 3. Kat Kat:3
No:13, Kapi: 24 SİĞİTİS ANRUL
Zincirli ayd. 08.5200117002

azalmasına yol açabileceği gibi üretim maliyetlerini de arttırabilir. Benzer şekilde, döviz kurundaki artışlar maliyetleri arttırabilir ve Şirket bu maliyet artışlarının tamamını satış fiyatlarına yansıtamayabilir veya yansıttığı takdirde ise satış hızında azalma söz konusu olabilir. Bu durumu Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

5) Yüksek enflasyon oranları maliyetleri arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.

Türkiye genelinde, malzeme ve hizmet fiyatları genel enflasyondan etkilenmektedir, dolayısı ile maliyetlerin artma ihtimali söz konusudur. Şirket bu maliyet artışlarının tamamını satış fiyatlarına yansıtamayabilir veya yansıttığı takdirde ise satış hızında azalma söz konusu olabilir. Bu durumu Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

1) Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir.

Şirket, halka arz sonrasında ihraç edilen payların piyasasının gelişeceğini veya gelişmesi halinde bu gelişimin süreklilik göstereceğini garanti edemez. Halka arz edilen paylara ilişkin olarak likit bir piyasanın oluşacağına veya oluştuğu takdirde bu likiditenin devam edeceğine dair herhangi bir güvence bulunmamaktadır. İhraç edilen payların piyasasının likiditesi; yatırımcı tabanının genişliğine, payların dolaşım hacmine, piyasada faaliyet gösteren aracı kurumların ilgisine ve genel piyasa koşullarına bağlı olarak değişkenlik gösterebilir.

İhraç edilen payların piyasasının sınırlı olması, yatırımcıların bu payları istedikleri miktarda, fiyatta veya zamanda satma kabiliyetini kısıtlayabilir ve pay fiyatlarında dalgalanmaların artmasına yol açabilir. Halka arz fiyatı, Şirket paylarının gelecekteki piyasa değerini veya finansal performansını yansıtamayabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarının veya finansal performansının analist ya da yatırımcı beklentilerinin altında kalması durumunda, pay fiyatlarında gerileme yaşanabilir.

Ayrıca, pay fiyatı, Şirket'in veya rakiplerinin finansal performansındaki değişiklikler, genel ekonomik koşullar, küresel piyasalardaki dalgalanmalar ve yatırımcı davranışları gibi faktörlerden etkilenerek önemli ölçüde dalgalanabilir. Bu durum, yatırımcıların halka arzda satın aldıkları payları arz fiyatının üzerinde veya istedikleri zamanda satamamalarına neden olabilir.

İhraç edilen payların değeri, yalnızca Şirket'in finansal performansına değil, aynı zamanda piyasadaki genel eğilimlere ve benzer menkul kıymetlerin performansına da bağlı olarak dalgalanabilir. Piyasalarda benzer menkul kıymetlerde yaşanabilecek düşüşler veya genel piyasa gerilemeleri, Şirket paylarının işlem hacmini ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

2) Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayevi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleştirilebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir.

Şirket'in mevcut pay sahibi Erden Timur verdiği 07.11.2025 tarihli taahhüt ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME VE PİYASE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. 1. Cad. No: 24 Kat: 5 Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274920 / Mersis: 34020100000000000001
Zarflı-kurum ve 444 2 22 1982

Şirket'in mevcut pay sahibi Erden Timur verdiği 07.11.2025 tarihli taahhüt ile SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca maliki olduğu Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmayacağı, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmayacağı, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılacağı ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildirileceği doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahibi Erden Timur verdiği 07.11.2025 tarihli taahhüt ile SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca ve söz konusu bu İlke Kararı yürürlükte kaldığı sürece, İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Ancak bu taahhütlerin sona ermesinden sonra, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin gerçekleştirebileceği pay satışları, Şirket'in pay fiyatında düşüşe neden olabilir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin gerçekleştirebileceği pay satışları Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir, bu da pay değerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda yatırımcıların elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

3) TL'nin değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir,

Halka Arz Edilen Paylar için kote edilen fiyat TL cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar payları TL cinsinden ödenecektir. Şirket, mali tablolarını da TL cinsinden düzenlemektedir. Diğer para birimlerine karşı TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini etkileyebilir.

Kur riskine ek olarak ihraç edilen paylarda ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse de Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinden beklentilerini karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. BİAŞ tarafından bir nedenle Şirket'in paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilecektir. Paylar için aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da devam ettirilemeyebilir. Şirket'in Ana Hissedar'ın pay satışı, Şirket'in pay bedelinde bir düşüşe neden olabilir veya Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda Şirket'in ortaklarının elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

4) Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr olursa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir,

Payları Borsa'da işlem gören şirketler TTK ilgili sermaye piyasası mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kâr payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat hükümleri ve düzenleyici otoritelerin bu konuda almış oldukları kararlar çerçevesinde, şirketler nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplama ve dağıtım düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir.


Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAMSİMENKİL
GELİSTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mah. No: 10 Kat: 10
No 34 Kaptan S. 2011001 ŞİŞLİ/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 344 344 62

Gelecekteki kâr dağıtımının fiilen ödenmesi, şekli ve miktarı, Şirket'in uygun miktarda kâr elde etmesi, dağıtılabilir kârın ve yedek akçelerin miktarı, serbest nakit akışı miktarı, işletme sermayesi ihtiyacı, finans maliyetleri, yatırım harcamaları ve planları, borçluluk oranları, Türkiye'de faaliyet gösteren ve borsada işlem gören muadil şirketlerin ödedikleri kâr payı seviyesi, Şirket'in pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri ve yönetim kurulunun zaman içerisinde kendi takdirine göre uygun bulacağı diğer etkenler gibi birçok unsura bağlıdır.

Şirket, önemli miktarda kâr elde etse dahi, elde edilen kâr tutarını yeniden yatırım veya devralma gibi başka amaçlarla kullanarak pay değerinin daha etkin bir şekilde artırılabilirliğine inanması halinde kâr dağıtmayabilir. Bunun sonucunda da Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişebilir veya kısıtlanabilir.

5) Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

Gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının bu husustaki ilgili mevzuat hükümlerine uyumlu bir biçimde tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya pay sahipleri tarafından bu hakların kullanılmaması durumunda, Şirket'in sermayesi artarken, haklarını kullanmayan yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacaktır. Bu durumda haklarını kullanmayan/kullanamayan yatırımcıların toplam sermayede sahip olduğu pay oranı azalabilecektir.

6) Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir

İhraççı'nın Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin olarak hazırlanan Fiyat Tespit Raporu doğası gereği varsayımlar içermektedir. Fiyat Tespit Raporu varsayımlarının gerçekleşmemesi Şirket'in halka arz sonrasındaki pay fiyatının seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarını söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesi sonrasında vermesi gerekmektedir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süre içerisinde KAP'ta ilan edilecektir.

7) Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 105.950.017,46 TL nominal değerli 105.950.017,46 adet B Grubu pay halka arz edilecektir ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka arz edilen payların halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı % 10'dur. Bu sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasını neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

Paylar Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

8) Halka Arz Edilen Paylar (ünn yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir.

Potansiyel yatırımcıların her biri, kendi finansal durumları, yatırım hedefleri ve risk profilleri çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapacakları yatırımın kendileri için uygunluğunu değerlendirmekle yükümlüdür. Bu kapsamda, aşağıda sayılan hususlarda eksiklik bulunması halinde, söz konusu yatırım ilgili yatırımcılar açısından uygun bir yatırım olmayabilir:

- Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının fayda ve risklerini değerlendirebilecek yeterli bilgi ve deneyime sahip olmamak,

- Finansal durumu çerçevesinde, yatırımın portföy üzerindeki etkisini analiz edebilecek araçlara ve bilgiye sahip olmamak,

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYİMLİK
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esenlikçe Mah.
No 3/1, Kat: 10
Zincirlikuyu
34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274942
MERSİ: 08100012749420000001

- Yatırıma ilişkin riskleri karşılamaya yetecek finansal kaynak veya likiditeye sahip olmamak,
- Halka Arz Edilen Paylar'ın özelliklerini, piyasaların işleyişini veya ilgili endekslerin davranışlarını yeterince kavrayamamak,
- Yatırımın getirisi ve riskini etkileyebilecek ekonomik, faiz oranı veya diğer faktörlere ilişkin olası senaryoları değerlendirme kapasitesine sahip olmamak.

Yukarıda belirtilen durumların mevcut olması halinde, söz konusu yatırım yatırımcı açısından uygun olmayabilir. Potansiyel yatırımcılar, Halka Arz Edilen Paylar'ın farklı piyasa koşullarında nasıl performans gösterebileceğini, bu performansın pay değeri üzerindeki muhtemel etkilerini ve bu yatırımın portföyleri üzerindeki genel etkisini analiz edebilecek bilgiye veya profesyonel danışmanlığa (tek başına ya da bir finansal danışman aracılığıyla) sahip olmalıdır.

Yatırımcıların faaliyetleri yürürlükteki yasal düzenlemelere, idari denetimlere veya incelemelere tabi olabilir. Hukuk, mali veya yatırım danışmanlarına başvurmayan yatırımcılar açısından, söz konusu yatırımın kendileri için uygun olmama riski bulunmaktadır.

5.4. Diğer riskler:

1) Makroekonomik Riskler

Yurt içi ve yurt dışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler Türkiye'de gayrimenkul geliştirme sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilmekte, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkileyebilmektedir. Ayrıca uluslararası ve yurt içi gelişmeler, örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalara sebep olabilmektedir. Bununla birlikte, Türkiye ekonomisindeki belirtilen dalgalanmalar ve ülkemizde yaşanan güncel ekonomik gelişmeler tüketicilerin gayrimenkul olan taleplerinde düşüşe sebebiyet verebilir. Şirket'in gayrimenkul satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in satışlarında düşüşe yol açabilir ve ekonomik göstergelere bağlı olarak bu trend önümüzdeki yıllarda da devam edebilir.

2) Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Covid-19 salgını nedeniyle genel olarak Türkiye ekonomisi, küresel ekonomiler ve Şirketler olumsuz etkilenmiştir. Covid-19 salgını nedeniyle kamu idaresi tarafından salgını kontrol amaçlı olarak sokağa çıkma kısıtlamaları, bazı işyerlerinin kapatılması ve seyahat sınırlamaları da dahil olmak üzere önemli tedbirlerin alınmasına sebep olmuştur. Covid-19 pandemisinin etkilerinin sürmesi, yeni varyasyonların veya yeni bir salgının yaratabileceği endişe ve tedbirlerin ekonomiyi olumsuz etkilemesi Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmaya neden olabilir ve bu durum Şirket'in gelirlerinde tahmin edilemeyen düşüşler ve maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlara sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetleri, finansal sonuçları, kârlılığı ve gelecek beklentileri olumsuz yönde etkilenebilir.

3) Deprem ve diğer doğal afet riski

Türkiye coğrafi konumu itibarıyla yüksek riskli bir deprem bölgesi olup; Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem risk bölgelerinde yer almaktadır. Meydana gelecek olası bir deprem ve doğal afet Şirket'in yatırımlarının zarar

görmesinin yanı sıra, Türkiye'nin ekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

4) Terör olayları veya terör tehditlerine ilişkin riskler

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırıları veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

5) Piyasa Riski

Şirket'in sahip olduğu varlıkların fiyatlarının düşmesi veya yükümlülüklerinin fiyatlarının yükselmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

6) Döviz Kuru Riski

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Şirket başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Kur riski büyük maddede Avro ve ABD Doları cinsi ticari alacaklar, parasal finansal varlıklar ve ticari borçlar ile finansal borçlardan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in bilançosunda Avro ve ABD Doları cinsinden nakit varlık, ticari alacak, finansal borç ve ticari borçlar bulunmaktadır. Döviz kurlarında yaşanabilecek dalgalanmalar sonucu bu borç ve alacakların TL cinsi karşılıklarında da oynaklık olabilecek, dâimî olarak kur farkı karı ve zarar oluşabilecektir.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in toplamda 1.281.867.258 TL karşılığı net açık pozisyonu bulunmaktadır. Kurlardaki dalgalanmalar kur farkı zararına neden olarak Şirket'in kârlılığını olumsuz etkileyebilecektir.

(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Döviz cinsinden varlıklar	913.878.470	2.058.929.841	2.373.511.250	2.860.325.352
Döviz cinsinden yükümlülükler	1.081.987.643	4.413.074.456	4.820.917.164	4.142.192.610
Net yabancı para pozisyonu	(168.109.173)	(2.354.144.615)	(2.447.405.914)	(1.281.867.258)

7) Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır; bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

8) Faiz Oranı Riski

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti ihraç eden tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen genel ekonomik faktörlerden kaynaklanabilir. Şirket'in önemli finansal yükümlülükleri sabit faize dayalı finansal araçlardan oluşmakla birlikte Şirket'in finansal durumu piyasadaki dalgalanmalardan veya ekonomik belirsizliklerden etkilenebilir; bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bağımsız denetimden geçmiş mali tablolara göre Şirket'in toplam finansal yükümlülükleri 1.647.426.319 TL'dir.


Geçik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Etiler Mah. 5. Kat No: 101
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272100
Tic. Sic. No: 272100

Faiz oran dalgalanmalarından en az şekilde etkilenmek amacıyla, bir yandan finansal borçların ve alacakların faiz değişim dönemleri uyumlaştırılırken, diğer yandan bu borçların kendi içlerinde "sabit faiz/değişken faiz" ve "kısa vade/uzun vade" dengeleri gözetilmektedir.

Öte yandan 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi ve 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülükleri aşağıda yer almaktadır:

(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Finansal Yükümlülükler	4.518.963.016	2.939.675.137	1.235.008.073	1.647.426.319

9) Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in mevcut ve gelecekteki finansal yükümlülüklerini zamanında ve tam olarak yerine getirememesi olasılığını ifade etmektedir. Piyasalarda meydana gelebilecek dalgalanmalar, fonlama koşullarında sıkılaşma, kredi notunda olası düşüşler veya finansman kaynaklarının kısıtlanmasına yol açabilecek diğer gelişmeler, Şirket'in likidite pozisyonu üzerinde baskı oluşturabilir. Bu tür durumlar, Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerini karşılama kabiliyetini geçici olarak zayıflatabilir ve finansal performans üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir. Bununla birlikte, Şirket, likidite riskini azaltmak amacıyla nakit yönetimi, kredi limitleri ve alternatif finansman kaynaklarına erişim olanaklarını içeren etkin bir risk yönetim politikası uygulamaktadır.

Şirket'in önümüzdeki 0-12 ay arasında vadesi gelecek olan ve ödemesi gereken yükümlülüklerinin toplamı 30 Haziran 2025 tarihli konsolide finansal tablolara ilişkin özel denetimden geçmiş bilanço dipnotlarına göre 4.553.416.877 TL seviyesindedir. Bunun 1.548.547.719 TL'lik kısmı finansal borçlardan, 2.967.481.363 TL'lik kısmı ticari ve diğer borçlardan, 37.387.795 TL'si çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardan oluşmaktadır. Söz konusu yükümlülüklerin alacakların tahsil edilmesinden ve yeni banka kredisi temin edilmesinden sağlanan nakit ile karşılanamaması durumu likidite riskini oluşturmaktadır.

Finansal yükümlülüklerin yerine getirilememesi riski, bilanço ve nakit akışının uyumlu bir şekilde yönetilmesi ile bertaraf edilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borç gün vadelerinin uyumlu olmasına özen gösterilmekte, kısa vadeli likiditenin korunması amacıyla, net işletme sermayesi yönetimi hedefleri konulmakta ve bilanço oranlarının belli seviyelerde tutulmasına çalışılmaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

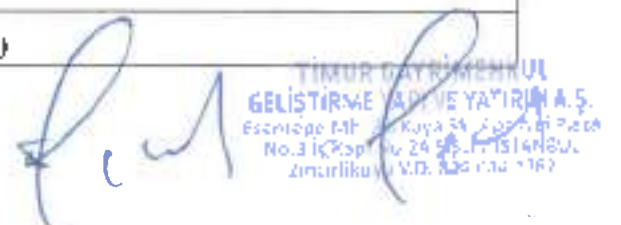
6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççı'nın ticaret unvanı Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi'dir. İşletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret siciline tescil ettirilen merkez adresi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul
Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret sicil numarası	725697-0


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TIMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza
No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul
Zimmetlikçe V.D. 826 030 162

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, Mersin’de “Şen Timur İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi” unvanı ile 19.10.1992 tarihinde kurulmuştur. 2007 yılında Şirket hem unvan hem de tür değiştirerek Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi unvanını almıştır. Şirket süresiz olarak faaliyet göstermektedir.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye
Kayıtlı merkez adresi ve fiili yönetim merkez adresi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul
İnternet adresi	http://www.nef.com.tr
Telefon	444 9 633

Şirket'in Tabi Olduğu Mevzuatlar

Şirket, Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ikinci mevzuat hükümlerine tabidir. Türkiye Cumhuriyeti mevzuatının içerisinde belirli düzenlemeler Şirket'in faaliyetlerini doğrudan, birtakım mevzuat düzenlemeleri ise dolaylı olarak etkilemektedir.

Şirket faaliyetleri esas olarak SPK ve ikincil mevzuatına, bunun yanı sıra, TMK, TBK, TTK, Kat Mülkiyeti Kanunu, Tapu Kanunu, İmar Kanunu, Belediye Kanunu, İskân Kanunu, Çevre Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, İş Kanunu, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu (“İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu”), 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu (“TKHK”) başta olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti Kanunları'na ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir.

İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

İmar Kanunu uyarınca tüm yapıların belediye imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla yapı ruhsatı başvurusunda bulunulması gerekir.

Yapı ruhsatı verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaatla başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat süresi içerisinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımların kullanılabilmesi için, yapının yapı ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talehi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken,


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 Şişli/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 274944 / M. Sic. No: 274944 / T. Sic. No: 274944

ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun amacı sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemek olup, Şirket, işveren sıfatıyla kanunda işverenler için öngörülen yükümlülüklerle uymakla yükümlüdür. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu uyarınca işveren, örneği Sosyal Güvenlik Kurumu ("SGK") tarafından hazırlanacak işyeri bildirgesini en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte, SGK'ya vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde yapılan bu bildirim SGK'ya yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez. Ayrıca işverenin iş güvenliği hakkında yükümlülükleri bulunmaktadır.

Çevre Mevzuatı

Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, ÇED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 4 (dört) türde karar verilmesi mümkündür:

- (i) Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı ("ÇED Gerekli Değildir" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler hakkında yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için 5 (beş) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır.
- (ii) Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı ("ÇED Gereklidir" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha detaylı incelenmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten karardır.

ÇED Yönetmeliği Ek-1'de listelenen ve çevresel etki değerlendirmesi uygulanacak projelere başlanmadan önce veya T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur. "ÇED Gereklidir" kararı verilen projeler için ÇED başvuru dosyası hazırlanarak T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına başvuru yapılması gerekmektedir. Ancak, "ÇED Gereklidir" kararına esas şartların değişmesi halinde, yeniden başvuru yapılabilir.

- (iii) Çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararı ("ÇED Olumlu" kararı). ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Olumlu" kararı verilen proje için 5 (beş) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Olumlu" kararı geçersiz sayılır.

- (i) Çevresel etki değerlendirmesi olumsuz kararı ("ÇED Olumsuz" kararı) ise, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyona yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre


Menkul Değerler A.Ş.



TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe M.T. Alışveriş Merkezi Kat: 5.
No 3 3. Kat Kat: 5. Kat Kat: 5. Kat
Zincirlikuyu M.T. 844 044 000

ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapılmalıdır.

Tehlikeli ve çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerleri bakımından iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanabilmesi amacıyla, ilgili mevzuat tahtında bazı ek kural ve düzenlemelere yer verilmektedir. Değişik iş kollarının hangi tehlike kategorisine dahil olduğu ise İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin ekinde yer alan listeye göre tespit edilmektedir.

İşverenin, iş yerinde, çalışanları arasından iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi ve 10 (on) ve daha fazla çalışan olan çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise, diğer sağlık personeli görevlendirmesi gerekmektedir. Çalışanları arasında belirlenen niteliklere sahip personel bulunmaması hâlinde işveren, bu hizmetin tamamını veya bir kısmını, ortak sağlık ve güvenlik birimlerinden hizmet alarak yerine getirebilir.

Az tehlikeli sınıfta yer alan 2.000 (iki bin) ve daha fazla çalışan olan işyerlerinde her 2.000 (iki bin) çalışan için tam gün çalışacak en az bir işyeri hekimi, tehlikeli sınıfta yer alan 1000 (bin) ve daha fazla çalışan olan işyerlerinde her 1000 (bin) çalışan için tam gün çalışacak en az bir işyeri hekimi ve çok tehlikeli olarak sınıflandırılan işyerlerinde, her 750 (yedi yüz elli) çalışan için bir işyeri hekimi tam gün çalışacak şekilde görevlendirilmelidir. İşyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanının tam süreli görevlendirilmesi gereken bu gibi durumlarda, işverenin, işyeri sağlık ve güvenlik birimi kurması gerekir. 50 (elli) ve daha fazla çalışanın bulunduğu ve altı aydan fazla süren sürekli işlerin yapıldığı işyerlerinde işveren, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çalışmalarda bulunmak üzere iş sağlığı ve güvenliği kurulu oluşturmalıdır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhi ve gayrisıhhi işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı almak isteyenler, öncelikle işyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'te yer alan sınıflandırmaya göre açmak istedikleri işyerinin sıhhi nitelikte mi yoksa birinci, ikinci ya da üçüncü derecede gayrisıhhi nitelikte mi olduğunu değerlendirmeli ve bu kapsamda gerekli belgeler ile yetkili idareye başvuruda bulunmalıdır. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 6'ncı maddesi uyarınca; yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.

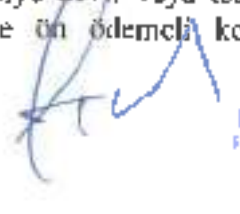
Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun

6502 sayılı TKHK'nın amacı; kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, tüketiciyi aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almak, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirme ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllük örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemektir.

TKHK uyarınca, kanunlarda veya taraflar arasındaki sözleşmede daha uzun bir süre belirlenmediği takdirde, konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallarda ayıplı maldan sorumluluk, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile taşınmazın teslim tarihinden itibaren 5 (beş) yıldır. Ayıp, ağır kusur ya da hile ile gizlenmişse zamanaşımı hükümleri uygulanmaz.

TKHK'nın 40. maddesi uyarınca, ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi öngördüğü sözleşmedir. Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mah. 40. Kat Kat: 40 Kat: 40 Kat: 40
No: 3 Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274950 / M. Sic. No: 274950

yapılamamaktadır. Ticaret Bakanlığı'nun projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satışının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığına belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenen diğer teminat ve şartları sağlanması zorunludur. Ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen süre içinde tüketiciye teslim edilmesi zorunludur. Bu süre her hâükârda sözleşme tarihinden itibaren 48 (kırk sekiz) ayı geçemez. Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri hâlinde de devir ve teslim yapılmış sayılır. Şirket, satışlarının çoğunluğunu, ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda Şirket ön ödemeli satışlar bakımından uygulama alanı bulan, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik de dahil olmak üzere tüketici hukuku mevzuatına uymakla yükümlüdür.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket 1992 yılında Mersin'de Şen Timur İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi unvanı ile kurulmuştur. 2007 yılında Şirket hem unvan hem tür değiştirerek Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi unvanını almıştır. Şirket'in tür değişikliğinden sonraki tarihsel gelişimi aşağıda yer almaktadır.

2009	Nef 04 Apartments Kemerburgaz projesinin lansmanı gerçekleştirildi ve inşaatına başlandı. Nef markası oluşturuldu.
2010	Nef 163 Flats Levent projesinin lansmanı gerçekleştirildi, inşaatına başlandı. 3 ay 10 gün içerisinde projenin konut satışları tamamlandı.
2011	Nef 03 Offices (APANEF) Levent ve Nef 11 Kağıthane'nin lansmanları yapıldı, inşaatına başlandı. Nef'in İstanbul'daki ilk konut projesi olan Nef 04 Apartments Kemerburgaz tamamlanarak teslim edildi.
2012	Nef 163 Flats Levent tamamlanarak teslim edildi. Nef 09 Offices Dört Levent, Nef 10 Kağıthane, Nef 02 Haliç ve Nef 47 Suites Haliç projelerinin lansmanları yapıldı, inşaatlarına başlandı.
2013	Ermi Yapı İnşaat Turizm Sanayi Ticaret ve Limited Şirketi ile birleşti. Nef 03 Offices Levent ve Nef 47 Suites Haliç projeleri tamamlanarak teslim edildi. Bir Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. - NBG Gayrimenkul Yatırım Turizm ve Tic. A.Ş. ortaklığı olan BTE Kağıthane Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş. kuruldu.
2014	Neocon Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile birleşti. Nef 10 Kağıthane, Nef 11 Kağıthane, Nef 02 Haliç ve Nef 09 Offices Dört Levent projeleri tamamlanarak teslim edildi. 1.608 Konut, 110 Ticari alandan oluşan Nef 22 Ataköy projesinin lansmanı yapıldı, inşaatına başlandı. Points serisinin devamı olan Nef 04 Kağıthane, Nef 06 Kağıthane, Nef 25 Şişli projelerinin lansmanları yapılarak satışına başlandı.

	Nef 08 Points Kağıthane ve Nef 98 Points Kağıthane projelerinin lansmanı yapıldı, inşaatına başlandı. BTE Kağıthane Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş. çatısı altında Nef 03 Kağıthane, Nef 12 Merter ve Nef 13 Merter projelerinin lansmanları yapıldı, inşaatlarına başlandı. Bebek'teki Vakıflar arazisinde geliştirilen Bebekköy projesi için, Bebek Turizm ve İnşaat Tic. A.Ş.'nin devralınma işlemi gerçekleştirildi.
2015	Nef Seyrantepe 39'un lansmanı yapıldı. Projenin satışları sadece üç saatte tamamlandı. İş GYO & Nef ortaklığındaki 4 etaptan ve 2.741 üniteden oluşan NEF İstanbul projesinin lansmanı yapıldı ve satışları başladı. 2015 yılı içerisinde başarıyla gerçekleştirilen, arzun 2 katı talep toplanan, toplam 175 milyon TL tutarlı 2 adet uzun vadeli tahvil ihracı yapıldı.
2016	Nef Bağdat Caddesi Satış Ofisi kapılarını açtı. Resort oteli konseptinde Banyan Tree ile Nef Yalıkavak projesi kapsamında iş birliği yapıldı. Nef Bahçelievler'in lansmanı yapıldı ve satışları başladı. Nef Sancaktepe 19'un satışları başladı. Nef Flats Kağıthane 03, Nef Flats Merter 12, Nef Flats Merter 13, Nef Flats Kağıthane 08, Nef Points 98 projeleri tamamlandı, daireler sahiplerine teslim edildi. Öğrenci rezidansı NOVU hayata geçirildi, yaşam başladı. Nef, Galatasaray Spor Kulübü Futbol Takımı'nın ana sponsoru oldu. Nef, European Business Awards Best Growth Strategy, Capital Turkey's Most Admired Real Estate Company Award, Architectural Review MIPIM Best Project of the World, European Property Awards Best Office Project, The Stevie Awards Most Innovative Company of the Year in Europe Bronze, Altın Örümcük Web Ödülleri En İyi Web Tasarım, Kristal Elma En İyi Pazarlama Kampanyası gibi uluslararası ve ulusal 20 prestijli ödülün sahibi oldu.
2017	Nef, FC Barcelona resmi sponsoru oldu. İki günde 474 Konut konutunu setarak satış rekoru kıran Nef Çekmeköy Çamlıtepe projesi lanse edildi. EBRD (Avrupa İmar Bankası) dünyada ilk defa bir gayrimenkul markası ile ortak konut geliştirmek için anlaşma yaptı. Nef Reserve projelerinden Nef Yalıkavak lanse edildi. Nef Basın Ekspres lanse edildi. Sütlüce Novu lanse edildi. Dubai merkezli The Burj CEO Awards'ta "Most Innovative Company" (En İnovatif Şirket) ödülünü sahibi oldu. Türkiye'den ödül alan ilk firma unvanı aldı.

2018	Nef Reserve Kandilli projesi lause edildi. Nef Araköy ve İstanbul Topkapı projelerinin teslimleri başladı. Capital dergisi tarafından Türkiye'nin en beğenilen şirketleri araştırmasında inşaat ve gayrimenkul kategorisinin sektör lideri oldu. İstanbul merkezli European Business Awards (Avrupa İş Dünyası Ödülleri) tarafından 'Sosyal Sorumluluk ve Çevre Bilinci' kategorisinde ödüle layık görüldü.
2019	Nef Reserve Yalıkavak'ta teslimler başladı. Brand Finance'ın "Türkiye'nin En Değerli Markaları 2019" listesinde yer alan tek konut geliştirici markası oldu. "İş Dünyasının En Beğenilen Şirketleri" ödüllerinde Nef, "inşaat/ konut" kategorisinde üst üste 3'cü kez en beğenilen konut markası oldu. Nef Global ve Nef Bracknell Lansmanı yapıldı. Marketing Türkiye'nin gerçekleştirdiği halk oylamasında sektörde "İtibarı En Çok Artıran Marka" oldu.
2021	Reserve Yalıkavak projesinde yaşamı başladı. Reserve Gölköy ve Hebil Projeleri satışa çıktı. Nef GS Basketbol sponsoru oldu.
2022	Nef Arsa Assos, Ayvaciık, Balıkesir, Beynam, California Coeatchella, Lüleburgaz ve Sakarya projelerinin lansmanları yapıldı. Marketing Türkiye ve BoomSonar iş birliği ile düzenlenen Social Media Awards Turkey yarışmasında altın ödül aldı. Kempinski Hotel Nef Sapanca, Kempinski Residences Nef Sapanca ve Kempinski Residences Nef Reserve Gölköy Bodrum projelerini gerçekleştirmek üzere Kempinski ile anlaşma imzalandı.
2023	Çekmeköy projesinin yeni etabı olan Nef Koruköy projesinin lansmanı yapıldı. Konya'da bulunan Nef Meram projesinin lansmanı gerçekleşti. Nef Arsa Bursa Orhaneli, Nef Arsa Çanakkale Köşeler ve Nef Arsa Dikili projesinin lansmanı yapıldı. Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı ile Nef Vakfı arasında bakanlık kuruluşlarından faydalanan vatandaşlara sosyal hizmet desteği sunulması için iş birliği protokolü imzalandı. Yüksek yatırım değerine sahip olan 'Nef Arsa'ları, Türkiye'nin önde gelen şehirlerinde, yeni sahipleriyle buluşturmak için Nef Arsa Antalya, Sakarya ve Gaziantep ofisleri açıldı.
2024	Nef Arsa Sakarya Taraklı, Ayvaciık Taşboğaz ve Iznik projelerinin lansmanları yapıldı. Nef Arsa Çan, Biga ve Çeşmealtı projelerinde teslimler yapıldı.

2025	Şirket'in 20 Şubat 2025 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.
------	---

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken konsolide finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

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

Maliyet, ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün satın alınmasıyla 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.

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

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

İzahname'ye konu finansal dönemler itibarıyla Şirket'in önemli yatırımları ve finansman şekillerine ilişkin bilgi aşağıda paylaşılmıştır.

Konumu	Proje Adı	Niteliği	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
İstanbul/Kağıthane	NEF 05	Proje	--	Önsatışlar, Şirket Özkaynakları
İstanbul/Kağıthane	NEF 05	Proje	--	
İstanbul/Eyüpsultan	NEF 04	Konut ve Mağaza	100%	

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TIMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME VE İYİ YATIRIM A.Ş.
Esenyurt Mah. 6. Kat No: 151
No:3 İç Kapı No: 200 34397 Etiler III
Zincirlikuyu C.D. 34397 Etiler III

Konumu	Proje Adı	Niteliği	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
İstanbul/Sarıyer	-	2 dükkân	100%	ve Banka Kredileri
İstanbul/Sarıyer	-	Arsa	100%	
İstanbul/Maltepe	-	Tarla	100%	
Bursa/Orhanlı	-	Arsa	100%	
Bursa/Orhanlı	-	Arsa	100%	
Konya/Merani	NEF Merani	Konut	20%	
Ankara/Bala		Arsa	100%	
Ankara/Bala		Arsa	100%	
Ankara/Bala		Arsa	100%	
Ankara/Bala	-	Arsa	100%	
Ankara/Bala	-	Arsa	100%	
Ankara/Bala	-	Arsa	100%	
Ankara/Bala	-	Arsa	100%	
Ankara/Bala		Arsa	100%	
Ankara/Bala		Arsa	100%	
Ankara/Bala		Arsa	100%	
Ankara/Bala		Arsa	100%	
Ankara/Bala		Arsa	100%	
Ankara/Bala	-	Arsa	100%	
Ankara/Bala	-	Arsa	100%	
Ankara/Bala	-	Arsa	100%	
Ankara/Bala	-	Arsa	100%	
Ankara/Bala	-	Arsa	100%	
Ankara/Bala	-	Arsa	100%	
Ankara/Bala	-	Arsa	100%	
Ankara/Bala	-	Arsa	100%	
Ankara/Bala	-	Arsa	100%	
Muğla/Bodrum	11 adet bağımsız bölüm	Dükkân Mesken	100%	
Muğla/Bodrum	2 adet bağımsız bölüm	Sosyal Tesis ve Mesken	100%	
Muğla/Bodrum	-	Arsa	100%	
Muğla/Bodrum	-	Arsa	100%	
Muğla/Bodrum	-	Arsa	100%	
Muğla/Bodrum	283 adet bağımsız bölüm	Otel	40%	
Muğla/Bodrum	-	Arsa	100%	
Muğla/Bodrum	-	Arsa	100%	
Muğla/Bodrum	-	Arsa	100%	
Muğla/Bodrum	-	Arsa	100%	
Muğla/Bodrum	-	Arsa	100%	
Bebek/İstanbul	Bebeköy Projesi	Vakıflar Genel Müdürlüğü / Çeşitli Yapılar	100%	
Kağıthane/İstanbul	Nef 163	Dükkan	100%	
Kağıthane/İstanbul	Nef 09 Sevranlıtepe	Daire	100%	
Kağıthane/İstanbul	Nef 09 Sevranlıtepe	Daire	100%	
Kadıköy/İstanbul	4 adet Altower Rejidan Projesi	Daire	100%	
Bakırköy/İstanbul	Nef 22 Ataköy	Konut - Mağaza Ofis/Kiosk	100%	

Gedir Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

**TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.**
Esenboğa Yolu, 2. Etage, Kat: 2, 06500 Sıhhiye, Ankara
No: 314 Kat: 2, 06500 Sıhhiye, Ankara
Zincirlikuyu V.C. 0312 443 7462

Konu	Proje Adı	Niteligi	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
Kağıthane/İstanbul	Nef Kağıthane II	Konut + Dükkan	100%	
Adapazarı/Sakarya	Nef Arsa Sakarya	Arsa	100%	
Üsküdar/İstanbul	Nef Kandilli	Konut	80%	
Bodrum/Muğla	Nef Gölköy	Arsa	100%	
Ayvacık/Çanakkale	914 Nef Arsa Ayvacık	Arsa	100%	
Sapanca/Sakarya	Nef Sapanca	Konut	100%	
Ayvacık/Çanakkale	Nef Arsa Ayvacık Babadere	Arsa	100%	
Ezine/Çanakkale	Nef Ayvacık Uluköy	Arsa	100%	
Bayramiçi/Çanakkale	Nef Arsa Bayramiçi	Arsa	100%	
Çarşı/Çanakkale	Nef Çanakkale	Arsa	100%	
Beşiközü/İstanbul	Nef Beşiközü	Arsa	100%	
Çekmeköy/İstanbul	Nef Çekmeköy	Konut	100%	
Kağıthane/İstanbul	Nef 08 Points	Konut	100%	
Sancaktepe/İstanbul	Nef 19 Sancaktepe	Konut ve Dükkan	100%	
Kağıthane/İstanbul	Nef 98 Points	Konut	100%	
Kağıthane/İstanbul	Nef 04 Points	Konut	100%	
Bahçelievler/İstanbul	Nef Bahçelievler	Konut, Ticari Alanlar	100%	
İlgaz/Çankırı	Nef Ilgaz	Arsa	100%	
Mahmudiye/Eskişehir	Nef Eskişehir	Arsa	100%	

Şirket bünyesinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıda detaylandırılmıştır:

1) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30 Haziran 2025
Arsa ve araziler	19.112.765.000
Gayrimenkuller	14.248.774.996
Toplam	33.361.539.996

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		30 Haziran 2025
Gölköy 3 adet arsa	Arsa	13.793.600.000
Konya Meram	Arsa	3.510.755.000
TT Bodrum 819-5	Arsa	1.098.705.000
Ankara Beysiam	Arsa	501.960.000
Orhaneli	Arsa	154.080.000
İstanbul Maltepe	Arsa	53.665.000
Toplam Arsa		19.112.765.000
NEF 163	Gayrimenkul	56.215.000
Nef 9 Seyrantepe	Gayrimenkul	15.490.000
Bebeköy Projesi	Gayrimenkul	4.953.980.000
TT Bodrum 828-5	Gayrimenkul	8.354.950.000
NEF 05 Kağıthane	Gayrimenkul	778.564.996

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

YATIRIM AMAÇLI YATIRIM A.Ş.
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Seyrantepe No: 10, Kat: 5, Beşiktaş, İstanbul
No: 3 İl, Kapi No: 545/10, T.C. MİLLÎ
Ticaret Bakanlığı, 08.08.2024