

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		30 Haziran 2025
Nef 04 Kemerburgaz	Gayrimenkul	24.050.000
Altower Bağımsız bölümler	Gayrimenkul	23.145.000
Sarıyer Arsa	Gayrimenkul	20.920.000
Nef 22 Ataköy	Gayrimenkul	15.005.000
Nef Kağıthane 11	Gayrimenkul	6.455.000
Toplam Gayrimenkul		14.248.774.996
TOPLAM ARSA ve GAYRİMENKUL		33.361.539.996

NEF 05 Kağıthane

Söz konusu proje, İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Gürsel Mahallesi'nde, 1.663,07 m² yüz ölçümüne sahip 8856 ada 25 no.lu parsel ve 911,60 m² yüz ölçümüne sahip 8925 ada 1 no.lu parsellerde gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Söz konusu parseller üzerinde kat irtifakı kurulu toplam 174 adet bağımsız bölüm inşa edilmesi planlanmakta olup toplam 146 adet bağımsız bölüm "Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş." mülkiyetindedir.

Parsellere ilişkin düzenlenen yapı ruhsatları 31.12.2024 tarihli olup konu parseller üzerinde inşaat süreci başlamıştır.

Konu taşınmazlardan 8856 ada 25 parsel üzerinde geliştirilen NEF 05 projesinde kat irtifakı kurulmuş olup parsel üzerinde inşaat işlemleri başlamıştır. Konu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje 3 adet bloktan oluşmakta olup bütün bloklar toplam 117 adet bağımsız bölümden (A Blok 52, B Blok 23 ve C Blok 42 adet) oluşmaktadır.

Konu taşınmazlardan 8925 ada 1 parsel no.lu taşınmaza ait, 15.06.2017 tarihli onaylı mimari proje B olarak isimlendirilmiş olan 1 bloktan oluşan "Konut Projesi" şeklinde tanımlanmıştır. Söz konusu blok 4 bodrum, zemin, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 8 kat olarak projelendirilmiştir. Konu 8925 ada 1 parsel üzerinde geliştirilen proje genelinde toplam 1 adet blok, 57 adet konut ünitesi olmak üzere toplam 5.039,36 m² inşaat alanı planlanmıştır.

NEF 04 Kemerburgaz

Söz konusu projede yer alan taşınmazlar, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Merkez Mahallesi'nde konumlu 10 ve 11 no.lu bağımsız bölümlerdir. Anılan taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında "Mağaza" vasfındadır.

Taşınmazların bulunduğu bina betonarme karkas inşaat tarzında kısmen bitişik nizamlı olarak 2012 yılında inşa edilmiştir. Projesinde ve mahallinde bina; 97 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 3 bodrum, zemin kat, 4 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 9 katlı binadır.

Sarıyer Arsası

Söz konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2759 ada 15 parsel ve 2760 ada 21 parsel no.lu gayrimenkullerdir. Taşınmazlardan 2759 ada 15 no.lu parsel üzerinde 3 katlı dükkân nitelikli yapı yer almakta olup tapu kaydında ana gayrimenkul niteliği "Kargir İki Dükkân" vasıflıdır. Şirket söz konusu arsanın ½'sinin mülkiyetine sahiptir. 2760 ada 21 no.lu parsel üzerinde ise tek katlı dükkân nitelikli bir yapı yer almakta olup tapu kaydında taşınmaz "Arsa" vasıflıdır. Şirket söz konusu arsanın tamamının mülkiyetine sahiptir.

İstanbul Maltepe Taşınmazı

Söz konusu taşınmaz, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Büyük Bakkal Mahallesi'nde konumlu, 4.952,85 m² yüz ölçümlü, "Tarla" vasıflı 16888 ada 19 no.lu parseldir. Değerleme konusu 16888 ada 19 no.lu parselin belirli bir geometrik şekli olmayıp düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Şirket söz konusu taşınmazın 939/1040'ının mülkiyetine sahiptir.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Kuvveti Sk. Akmerkezi Plaza
No:3 İç Kapı No:10 / Beşiktaş / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7967

Bursa Orhaneli Arsaları

Söz konusu taşınmazlar, Bursa ili Orhaneli ilçesi, Bıkkıcı Mevkii, 121 ada 35 no.lu parsel ve 229 ada 1 no.lu parsellerdir. Konu taşınmazlar tapu kaydına göre "Arsa" vasfındadır. Anılan taşınmazlardan 121 ada 35 no.lu parsel amorf bir forma sahip olup 52.220,94 m² yüz ölçümüne sahiptir. Şirket söz konusu arsanın 1862393/2611047'sinin mülkiyetine sahiptir. 229 ada 1 no.lu parsel dörtgen formunda olup 5.014,61 m² yüz ölçümüne sahiptir. Şirket söz konusu arsanın tamamına sahiptir. Konu taşınmazlar Harmancık-Orhaneli Yolu'ndan giriş almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu arazi eğimli bir yapıya sahip olduğundan taşınmazlar yol kotunun yaklaşık 30-40 m altında kalmaktadır. Konu taşınmazlar doğal bitki örtüsüyle kaplı olup taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Konya Meram Arsası

Söz konusu taşınmaz Konya ili, Meram ilçesi, Köyceğiz Mahallesi, 40682 ada 8 no.lu parseldir. Söz konusu taşınmaz 106.061,70 m² yüz ölçümüne ve "Arsa" vasfına sahip olup, tam hisse ile Şirket'in iştiraki olan "TG Meram Gayrimenkul Yapı ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindedir.

Konu taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya ve biçimsiz çokgen şekline sahiptir. Parselin çevresi yaklaşık 1.266,45 metredir. Söz konusu taşınmazın üzerinde yapılması planlanan 132 adet villadan 4'üne ait temel çalışmaları, 17'sine ait ise hafriyat çalışmaları tamamlanmıştır. Proje üzerinde konumlu olan villa yapıları A1, A2, B1, B2, C2, D1, D2, E1, E2 olmak üzere 9 ayrı tipte planlanmıştır. Söz konusu projede 8 adet A1 tipi, 11 adet A2 tipi, 32 adet B1 tipi, 14 adet B2 tipi, 21 adet C2 tipi, 16 adet D1 tipi, 14 adet D2 tipi, 9 adet E1 tipi, 7 adet E2 tipi olmak üzere toplam 132 adet villa ile misafir odası, güzellik merkezi, sinema, yönetim, ateş çukuru, gentelmen club, bostan, seyir terası, çocuk kulübü, lounge, çocuk oyun alanı, hamam, fitness salonu, tırmanma duvarı, yoga alanı, meditasyon alanı, kapalı mini futbol alanı, squash alanı, kapalı mini basketbol alanı, mini futbol ve mini basketbol alanı gibi sosyal tesislerin yer alması planlanmaktadır. Söz konusu projenin 3 etap halinde tamamlanması planlanmaktadır. Taşınmazda kat irtifakı kurulmuştur.

Ankara Bala Arsaları

Söz konusu taşınmazlar, Ankara ili, Bala ilçesi, Beynam-İmar Mahallesi, 749 ada 1 no.lu, 750 ada 1 no.lu, 754 ada 1 no.lu, 755 ada 1 no.lu, 756 ada 1 no.lu, 758 ada 1 no.lu, 759 ada 1 no.lu, 762 ada 1 no.lu, 763 ada 1 no.lu, 766 ada 1 no.lu, 767 ada 1 no.lu, 768 ada 1 no.lu, 769 ada 1 no.lu, 828 ada 1 no.lu, ve 831 ada 2 no.lu, 833 ada 1 no.lu, 834 ada 1 no.lu, 838 ada 1 no.lu, 839 ada 1 no.lu, 841 ada 1 no.lu, parsellerdir. Söz konusu taşınmazlar toplam 525.916 m² yüz ölçümüne ve "Arsa" vasfına sahiptir. Anılan taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

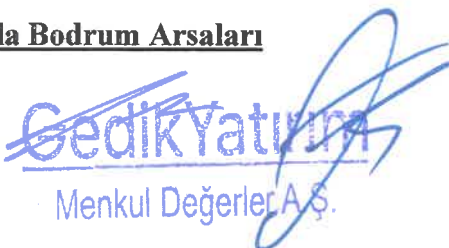
Muğla Bodrum 819-5 Parsel

Taşınmazların üzerinde yer aldığı 819 ada 5 parsel geometrik olarak biçimsiz çokgen şeklindedir. 819 ada 5 parsel topoğrafik bakımdan kot farkına sahiptir. Parsel denize 3. sıra parsel olup sahil kullanımı bulunmaktadır. Parsel içerisinde Şirket mülkiyetinde 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

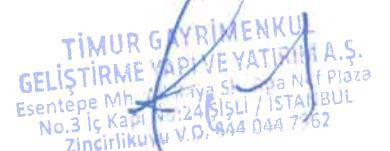
Muğla Bodrum 828-5 Parsel

828 ada 5 parsel üzerinde 283 adet bağımsız bölüm konumludur. Söz konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı 828 ada 5 parsel geometrik olarak biçimsiz çokgen şeklindedir. 828 ada 5 parsel topoğrafik bakımdan kot farkına sahiptir. Parsel denize 1. sıra parsel olup sahil kullanımı bulunmaktadır.

Muğla Bodrum Arsaları


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mah. Katarya Sok. No: 1 Plaza
No: 3 İç Kapı No: 24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 444 044 7762

Söz konusu taşınmazlar; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, Gökburun mevkinde konumlu toplam 75.290,68 m² yüz ölçümüne sahip 114 ada 36-37-38 no.lu parsellerdir.

114 ada 36 parsel nolu taşınmaz, 36.209,27 m² yüz ölçümüne sahip olup taşınmazın çevresi yaklaşık 895 metredir. Taşınmazın geometrik şekli biçimsiz çokgen olup eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinde portatif nitelikte prefabrik depo yapısı bulunmakta olup söz konusu yapı değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir. Parsel sınırlarını çevreleyen herhangi bir yapı elemanı bulunmamaktadır.

114 ada 37 parsel nolu taşınmaz, 7.087,42 m² yüz ölçümüne sahip olup taşınmazın çevresi yaklaşık 575 metredir. Taşınmazın geometrik şekli biçimsiz çokgen olup eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. İnşaat firmasının inşai faaliyetler için parsel sınırlarını kapatması nedeniyle parsel sınırları içerisinde giriş yapılamamış olup saha görselleri uzaktan çekilmiştir.

114 ada 38 nolu taşınmaz, 31.993,99 m² yüz ölçümüne sahip olup taşınmazın çevresi yaklaşık 1.020 metredir. Taşınmazın geometrik şekli biçimsiz çokgen olup eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup parsel sınırlarını çevreleyen herhangi bir yapı elemanı tespit edilememiştir.

Bebeköy Projesi

2014 yılında Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. tarafından %100 hissesi satın alınan Bebek Turizm İnşaat Ticaret A.Ş. (Bebek Turizm) İstanbul'da 2006 yılında kurulmuştur. T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 31.12.2070 yılına kadar kira hakkı ve üst kullanım hakkını aldığı Bebek semtindeki 58 dönümlük arsa üzerinde hâlihazırda "NEF Bebeköy" isimli karma nitelikli projesi gerçekleştirmektedir. İstanbul 14. Sulh Hukuk Mahkemesi'nde görülen dava sonucunda alınan 12/06/2023 tarihli gerekçeli karar ve Vakıflar Genel Müdürlüğü işe yapılan protokol uyarınca kullanım, kira ve üst hakkı süresinin 31.12.2070 tarihine kadar uzatılmıştır. Bebeköy arazisinde 17 adet tarihi yapı bulunmakta olup, toplam kiralananabilir kapalı alan 10.650 m² dir. Proje kapsamında Bebeköy Parkı içerisinde de 2.500 m² açık, 500 m² kapalı alan olmak üzere toplam 3.000 m² kiralananabilir alanın 2026 yılına kadar tamamlanması ve satılması beklenmektedir.

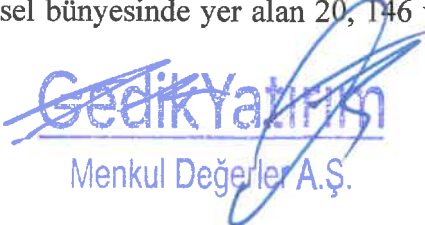
NEF 163

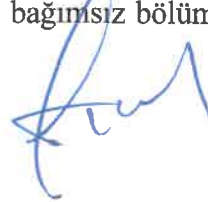
Söz konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Telsizler Mahallesi, Talatpaşa Caddesi üzerinde, 6219 ada 5 nolu parselde kurulmuş, tek bloktan oluşan NEF 163 Sitesi'nin zemin ve asma katlarında yer alan 163, 165, 167, 168, 169 bağımsız bölüm nolu "Zemin Asma Kat Eklentisi Olan Dükkan" nitelikli taşınmazlar ile 1. normal katında yer alan 170 bağımsız bölüm nolu, "Restaurant" nitelikli ve 181 bağımsız bölüm nolu, "Cafe" nitelikli taşınmaz olmak üzere toplam 7 adet bağımsız bölümdür.

Nef 163 Projesi, 4.063,90 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 6219 ada, 5 parsel üzerinde 5A yapı sınıfında ve ayrıık nizamda inşa edilmiştir. Bina; 8 bodrum, zemin, 19 normal kat ve 4 adet mekanik kat olmak üzere toplam 32 katlıdır. Binada 165 adet dükkan, 3 adet sinema, 1 adet gösteri salonu, 1 adet cafe, 1 adet restaurant ve 308 adet konut olmak üzere yapıda toplam 479 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

NEF 09 Seyrantepe

Söz konu taşınmazlar İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Sultan Selim Mahallesi, 8684 ada 21 nolu parsel bünyesinde yer alan 20, 146 ve 148 nolu 3 adet bağımsız bölüm ve 8685 ada 5 parsel


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YAPIL VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akı Kaya Sk. Apa Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:20 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

bünyesinde yer alan 10, 13, 14, 63, 129, 144, 163 ve 189 nolu 8 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 11 adet bağımsız bölümdür.

Anılan taşınmazların yer aldığı Nef 09 Projesi, iki ayrı parsel üzerinde, ayrıık nizamda inşa edilmiş A ve B olmak üzere 2 adet bloktan oluşmaktadır.

Nef 09 Projesi - A Blok; 1.205,21 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, 8684 ada, 21 nolu parsel üzerinde ve ayrıık nizamda inşa edilmiştir. Binada toplam 148 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Nef 09 Projesi – B Blok; 2.384,90 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, 8685 ada, 5 nolu parsel üzerinde ve ayrıık nizamda inşa edilmiştir. Binada toplam 250 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Altower Rejidans Projesi

Taşınmazlar, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahraicedit Mahallesi, Mümin Deresi Sokak üzerinde ve 838 ada, 21 nolu parsel üzerinde yer alan Altower Rezidans Projesi bünyesinde binanın 1. katında konumlu 7 nolu bağımsız bölüm, 2. katında konumlu 20 nolu bağımsız bölüm, 5. katında konumlu 53 nolu bağımsız bölüm ve 6. katında konumlu 57 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 4 adet dairedir.

Altower Projesi; 5.820,44 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 838 ada 21 nolu parsel üzerinde, ayrıık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında ve 5/A yapı sınıfında inşa edilmekte olan tek konut bloğundan oluşmaktadır. Bina; 4 bodrum, zemin, 30 normal kat ve tesisat katı olmak üzere toplam 36 katlıdır. Binada toplam 330 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İnşai faaliyetleri devam eden proje bünyesinde tamamlandığında, kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, sauna, çok amaçlı spor salonları, kapalı spor salonu, çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları, süs havuzu, açık ve kapalı otopark alanı, araç asansörü ve 24 saat güvenlik hizmetlerinin bulunması planlanmaktadır.

Nef 22 Ataköy

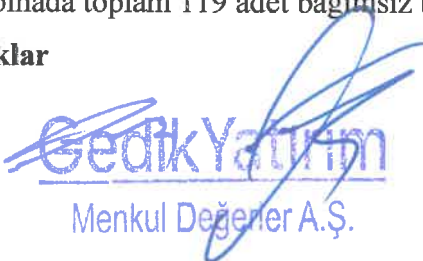
Taşınmazlar, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, Çobançeşme E5 Yanyol üzerinde ve 62 ada 116 nolu parselde konumlu, Nef Ataköy 22 Projesi bünyesindeki D Blok'un 2.bodrum katında yer alan 1 ve 7 nolu bağımsız bölümler ile C Blok'un 2.bodrum katında yer alan 273 nolu bağımsız bölüm olmak üzere 3 adet işyeridir.

Nef Ataköy 22 Sitesi, 19.248,98 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 62 ada 116 parsel üzerinde konumludur. Nef Ataköy 22 Projesi bünyesinde incelenen onaylı mimari projeye göre A, B, C, D, E ve F olmak üzere toplam 6 adet blok bulunmaktadır. Söz konusu blokların tamamında projesine göre 1438 adet konut, 125 adet ticari ünite tasarlanmıştır.

Nef 11 Kağıthane

Taşınmaz, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Ayazma Caddesi üzerinde, 12703 nolu parselde kurulmuş, tek bloktan oluşan NEF 11 Sitesi'nin 1. normal ve asma katlarında yer alan "Asma Katlı Konut" nitelikli, 34 bağımsız bölüm nolu taşınmazdır. Nef 11 Projesi, 2.573,40 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 12703 nolu parsel üzerinde ayrıık nizamda inşa edilmiştir. Bina; 3 bodrum, zemin, 5 normal kat ve makine dairesi katı olmak üzere toplam 10 katlıdır. Binanın 3. bodrum katında kapalı otopark; 2. bodrum katında kapalı otopark ve sığınak; 1. bodrum katında 8 adet dükkan, havuz, mescid, teras, su deposu ve bina ortak alanları; zemin katında 17 adet asma katlı ofis; 1 ila 2. normal katlarında 19'ar adet asma katlı konut; 3. normal katında 18 adet asma katlı konut, 4 ila 5. normal katlarında 19'ar adet asma katlı konut olmak üzere binada toplam 119 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

2) Stoklar


Geotik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in 17.768.974.441 TL tutarında kısa vadeli ve 3.646.354.899 TL tutarında uzun vadeli olmak üzere toplam 21.415.329.340 TL tutarında stokları bulunmaktadır.

Kısa Vadeli Stoklar	30 Haziran 2025
Nef Arsa Sakarya	5.906.706.272
Nef Balıkesir	3.398.626.051
Nef Arsa Beynam	1.600.039.189
Çanakkale Ayvacık	1.246.580.000
Çanakkale Ezine Uluköy	977.380.335
Nef Arsa Ayvacık Babadere	853.880.017
Nef Sapanca	713.553.657
Nef 22 Ataköy	630.550.460
Nef Çanakkale	363.975.000
Nef Gölköy	539.522.898
Nef Arsa Lüleburgaz	468.055.023
NEF Arsa Bursa Orhaneli	200.495.000
Nef Beykoz	219.196.541
Nef Yalıkavak	157.149.330
Nef Ilgaz	120.224.477
Nef Arsa Dikili	115.641.013
NEF Arsa Bayramiç	82.910.000
Nef Arsa Çanakkale Ezine Kayacık	15.925.992
Nef Arsa İğneada	13.868.999
Nef Balıkesir Susurluk	4.849.237
Diğer	75.044.950
Kısa Vadeli Stoklar Toplamı	17.768.974.441
Uzun Vadeli Stoklar	
Nef Kandilli	3.437.085.651
Nef Çekmeköy	209.269.248
Uzun Vadeli Stoklar Toplamı	3.646.354.899
Genel Toplam	21.415.329.340

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Şirket'in devam etmekte olan yatırımları bulunmamaktadır. Bu yatırımların tamamı stoklarda takip edilmektedir. Devam eden inşaatları aşağıdaki gibidir.

Ada-Parsel	Coğrafi Konumu	Proje Adı	İnşaat Tamamlanma Oranı	Finansman Şekli
602-2	İstanbul/Çekmeköy	NEF Koruköy	5%	
927-24	Üsküdar/İstanbul	Nef Kandilli	80%	

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

[Handwritten signature]

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİSTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akmerkez Sk. Nispetiye Plaza
No:3 İç Kapı No:1 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274796 / 4 7962

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Şirketimiz, 5746 sayılı Araştırma, Geliştirme ve Tasarım Faaliyetlerinin Desteklenmesi Hakkında Kanun kapsamında, bünyesinde faaliyet gösteren Tasarım Merkezi aracılığıyla tasarım ve ürün geliştirme faaliyetleri yürütmektedir. Tasarım Merkezi; şirketin faaliyet alanına uygun olarak, yeni ürün ve süreçlerin tasarımı, mevcut ürünlerin iyileştirilmesi, estetik ve teknik yeniliklerin geliştirilmesi gibi çalışmalarını sistematik biçimde gerçekleştiren bir birimdir. Bu kapsamda, 5746 sayılı Kanun hükümleri uyarınca şirket, tasarım harcamalarının tamamını kurum kazancından indirim konusu yapabilmekte, ayrıca gelir vergisi stopajı, sigorta primi işveren hissesi ve damga vergisi gibi çeşitli teşvik ve muafiyetlerden yararlanmaktadır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken konsolide finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket, Esas Sözleşmesi'nin "Şirket Amaç ve Konusu" başlıklı 3. maddesine göre inşaat taahhüt, müteahhitlik işleri ve resmi ve özel inşaatlar yapmakla birlikte her türlü mühendislik, mimarlık hizmetleri, proje işleri, kat karşılığı mesken ve işyerleri inşaatları, fabrika ve tesislerin komple inşaatları ile montaj işlemleri ve her türlü inşaat malzemelerinin imalatı, satın alımı ve satımı faaliyetlerinde bulunmak amacıyla kurulmuş olup, TTK, SPKn ve SPKdüzzenlemeleri ve sermaye piyasası mevzuatına uymak suretiyle faaliyet göstermektedir.

İzahnameye konu finansal dönemlerde, Şirket'in en önemli faaliyetleri;

Şirket'in devam eden projeler:



Nef Reserve Kandilli: Ünlü mimarların imzalarını taşıyan bu proje, 155.257 metrekare genişliğinde bir inşaat alanından oluşmaktadır. Projede geniş peyzaj alanı ile doğa ile iç içe bir yaşam konsepti geliştirmiş olup proje 2+1'den 4+1'e kadar toplam 406 konuttan oluşmaktadır. Mevcutta fiziki tamamlanma oranı %80 olup, 124 adet dairenin satışı devam etmektedir.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. 2. Cad. 3. Kat Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 SİĞİLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 962



Nef Koruköy: Çekmeköy'de bulunan Nef Koruköy Projesi, 1+1 ve 2+1 olmak üzere toplam 997 konuttan oluşmaktadır. 67 ila 251 metrekare arasında değişen her konut, isteğe bağlı özel bahçeler, balkonlar veya teraslarla zenginleştirilmiş olup asimetrik bina düzenine sahiptir. Mevcut durumda fiziki ilerleme oranı 3% olup, 110 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Nef Arsa projeleri; Nef markası ile arsa projelerinin geliştiricisi olarak 24 ve 36 ay taksitlerle kişiye özel ödeme planları ile arsa yatırımlarını gerçekleştirmektedir. Arsa ve arazi satış projeleri kapsamında Nef Arsa Kazdağları, Nef Arsa Çanakkale, Nef Arsa Ayvacık, Nef Arsa Eskişehir, Nef Arsa Ilgaz, Nef Arsa İğneada, ve Nef Arsa Busa Orhaneli, Nef Arsa Taraklı, Nef Arsa Taşboğaz, Nef Arsa Dikili Nebiler projeleri tamamlanmış ya da devam etmektedir. Nef Arsa projelerinin tamamı tamamlanmış olup, sadece Nef Arsa Taşboğaz'da satışlar devam etmektedir.

Planlanan Projeler;

Kağıthane 05: İstanbul Kağıthane Gürsel Mahallesi'nde bulunan 2 parsel, toplamda 2.574,57 m2 üzerine 174 adet bağımsız bölüm planlanan konut projesidir. Projenin ruhsat onayları alınmış olup 2028'in ilk yarısında tamamlanması planlanmaktadır.

NEF Reserve Gölköy: Muğla Bodrum Göl Mahallesi'nde bulunan 3 parsel toplamda 75.290,68 m2 arsa üzerine planan otel ve villa projesidir. Proje şuan ruhsat aşamasındadır.

Konya Meram: Konya Meram Köyceğiz'de bulunan tek parsel, toplamda 106.061,70 m2 üzerine planlanan 132 adet ve sosyal tesisler projesidir. Projenin ruhsat ve bağımsız tapu süreci tamamlanmış olup inşaatına başlanmıştır.


Geçik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Paşa Cad. Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:2 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu M.D. 844 044 7962

Önceki dönemlerde tamamlanan büyük projeler:



Nef Çamlıtepe ve Ormantepe: Çekmeköy'de bulunan, Fiba GYO ortak yapılan ve birbirinin devamı olan iki proje, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere toplam 1.096 konuttan oluşmuştur ve yaşam başlamıştır.



Nef İnistanbul: Zeytinburnu'nda bulunan, İŞ GYO ile birlikte ortak yapılan projede, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere toplam 2.724 konut ve 17 mağaza bulunmakta olup teslimi tamamlanmıştır.

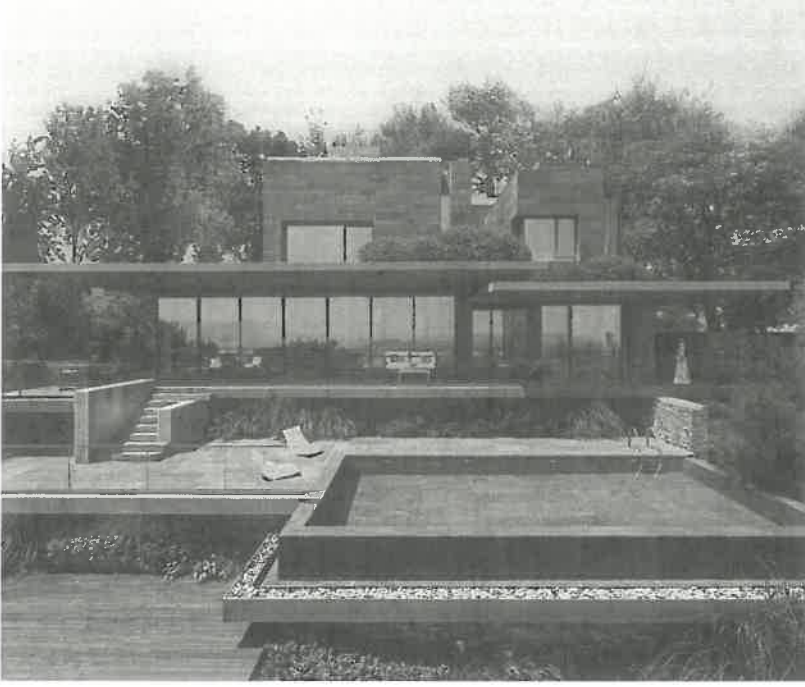


Nef Bahçelievler: Bahçelievler'de bulunan, projede, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere toplam 946 konut ve 5 mağaza bulunmakta olup teslimi tamamlanmıştır.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

[Handwritten signature]

**TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.**
Esentepe Mh. Akmerkez Sk. Apa Nef Plaza
No.3 İç Kapı No:24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu M.D. 844 044 7962



Nef Reserve Gököy: Bodrum'da bulunan üst segment projede, 50 adet villa bulunmakta olup teslimi tamamlanmıştır.



Nef 22 Ataköy: Atakö'de bulunan projede, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere toplam 1.454 konut ve 109 mağaza bulunmakta olup teslimi tamamlanmıştır.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Aliye Paşa Sk. No: 24 Nef Plaza
No: 3 İç Kat Kat: 24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu M.D. 843 044 7952

Tüm Tamamlanan Projeler:

Tamamlanan Projeler	Lokasyon	Başlangıç	Bitiş	Satılabilir Adet	Kalan Stok Durumu
NEF 04 Kemerburgaz	Eyüp İstanbul	2009	2011	66	1 Adet Dükkan
NEF 163 Levent	Kağıthane İstanbul	2010	2012	109	3 Adet Dükkan
NEF 03 Levent (APA NEF)	Şişli İstanbul	2011	2013	16	Tamamı Satıldı
NEF 11 Kağıthane	Kağıthane İstanbul	2011	2014	478	2 Adet Dükkan
NEF 02-47 Haliç	Kağıthane İstanbul	2012	2014	379	Tamamı Satıldı
NEF 09 Levent	Kağıthane İstanbul	2012	2014	405	Tamamı Satıldı
NEF 10 Kağıthane	Kağıthane İstanbul	2012	2014	188	Tamamı Satıldı
NEF 03 Kağıthane	Kağıthane İstanbul	2014	2016	370	Tamamı Satıldı
NEF 08 Points	Kağıthane İstanbul	2014	2016	187	Tamamı Satıldı
NEF 98 Points	Kağıthane İstanbul	2014	2016	159	Tamamı Satıldı
NEF 12 Merter	Zeytinburnu İstanbul	2014	2017	171	Tamamı Satıldı
NEF 13 Merter	Zeytinburnu İstanbul	2014	2017	968	Tamamı Satıldı
NEF 04 Points	Kağıthane İstanbul	2015	2017	64	Tamamı Satıldı
NEF 06 Points	Kağıthane İstanbul	2015	2017	111	Tamamı Satıldı
NEF 14 Kağıthane	Kağıthane İstanbul	2015	2017	110	Tamamı Satıldı
NEF 25 Points Şişli	Kağıthane İstanbul	2015	2018	74	Tamamı Satıldı
NEF 39 Seyrantepe	Sarıyer İstanbul	2015	2018	147	Tamamı Satıldı
NEF 22 Ataköy	Bakırköy İstanbul	2014	2018	1.563	4 Adet Dükkan
NEF İnistanbul	Zeytinburnu İstanbul	2015	2020	2.741	Tamamı Satıldı
NEF 19 Sancaktepe	Sancaktepe İstanbul	2016	2019	456	1 Adet Konut
NEF Bahçelievler	Bahçelievler İstanbul	2016	2022	951	Tamamı Satıldı
NEF 36 Basınekspres	Basınekspres İstanbul	2017	2023	513	Tamamı Satıldı
NEF Çekmeköy I	Çekmeköy İstanbul	2018	2020	497	Tamamı Satıldı
NEF Çekmeköy II	Çekmeköy İstanbul	2019	2021	599	Tamamı Satıldı
NEF Hebil	Bodrum Muğla	2021	2021	11	Tamamı Satıldı
Nakkaştepe	Eyüp İstanbul	2021	2024	20	Tamamı Satıldı
Sütlüce	Eyüp İstanbul	2018	2024		Tamamı Satıldı
NEF Reserve Gölköy	Bodrum Muğla	2019	2022	50	Tamamı Satıldı
NEF Sapanca Villa	Sapanca Sakarya	2021	2023	92	Tamamı Satıldı
Toplam				11.495	

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif

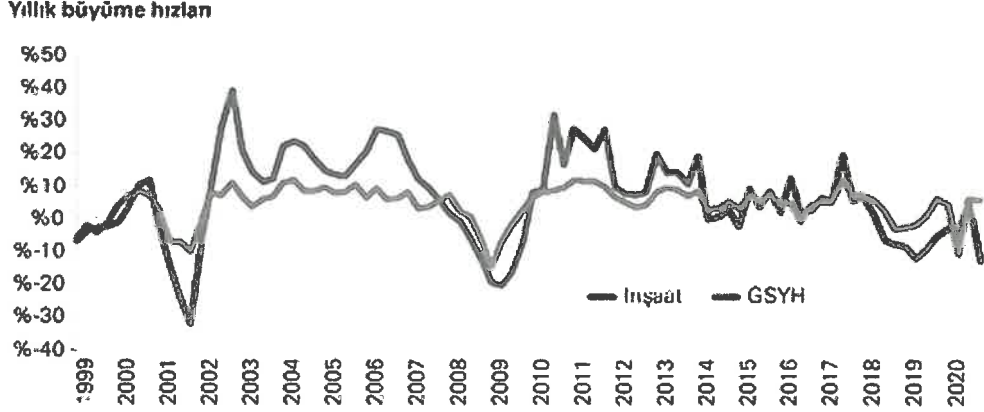

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akmeriye Sk. Cedit Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuy V.D. 844 034 7962

sektörlerinden biridir. Şirket gayrimenkul sektörü içinde olmakla birlikte ağırlıklı olarak kira geliri elde etmektedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörleri, Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörleri arasında yer almaktadır. İnşaat sektörünün yıllık büyüme hızı genellikle GSYH'nin üstünde seyretmiştir¹.



Kaynak: KPMG²

İnşaat Sektörü

İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin 2025 yılı 1. çeyrek durumunu ortaya koyan raporuna göre Türkiye genelinde konut satışları 335 bin adet ile bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 20,1 artarken ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 87,3 artış göstermiştir.

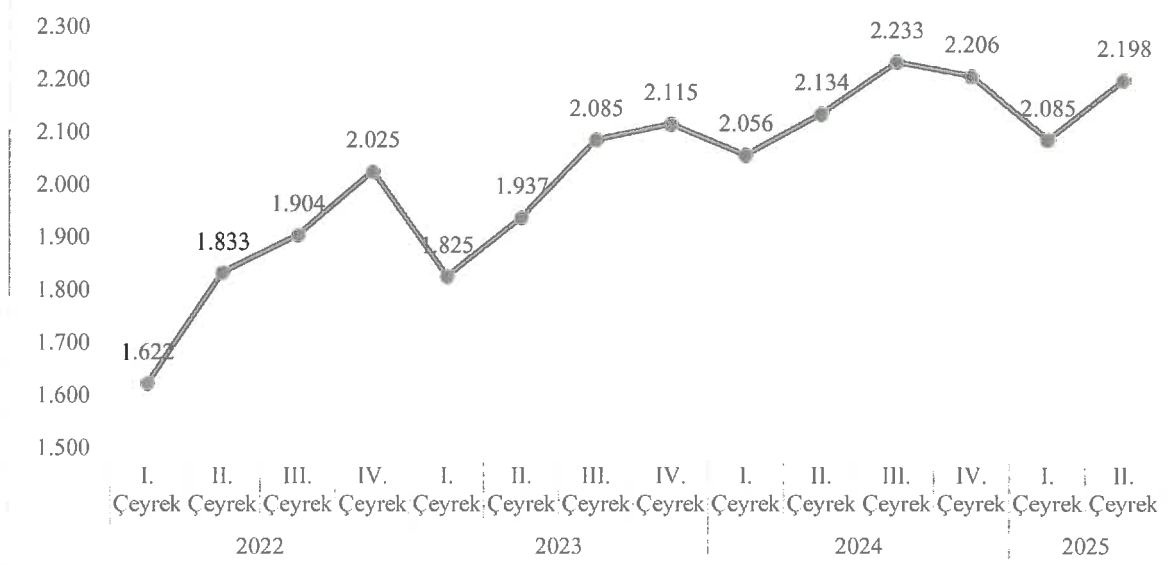
2024 yılını reel olarak yüzde 9,2 büyüme ile tamamlayan Türkiye inşaat sektörünün, 2025 ve sonrasındaki dönemde büyümeye devam etmesi bekleniyor. Benzer şekilde, 2024 yılında reel olarak yüzde 3 büyüme gösteren Türkiye altyapı sektörünün de 2030 yılına kadar olan projeksiyonlarda, inşaat sektörüne benzer olarak kendi büyüme trendini azalarak da olsa sürdüreceği tahmin ediliyor.

Ayrıca Türkiye inşaat sektöründe faaliyet göstermekte olan şirketlerin 2025 yılı 1. çeyrekte ortalama yüzde 68,1'i faaliyetlerini kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını açıklarken, finansman sorunları ortalama yüzde 23,8 seviyesindeki payıyla girişimleri sınırlandıran birincil faktör olmaya devam etmiştir.

¹ <https://kpmg.com/tr/tr/home/insights/2025/07/insaat-ve-gayrimenkul-sektorel-bakis-2025-1-ceyrek.html>

² <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Download/statistikselTablo?p=Jwdf7E-Hd85/w8m6vq43X2P23bweVqhjeZfqxXy3kvx/YW/JiQM00RTWteyhbCyjE>

İnşaat Sektörü İstihdam Bilgileri (Bin Kişi)

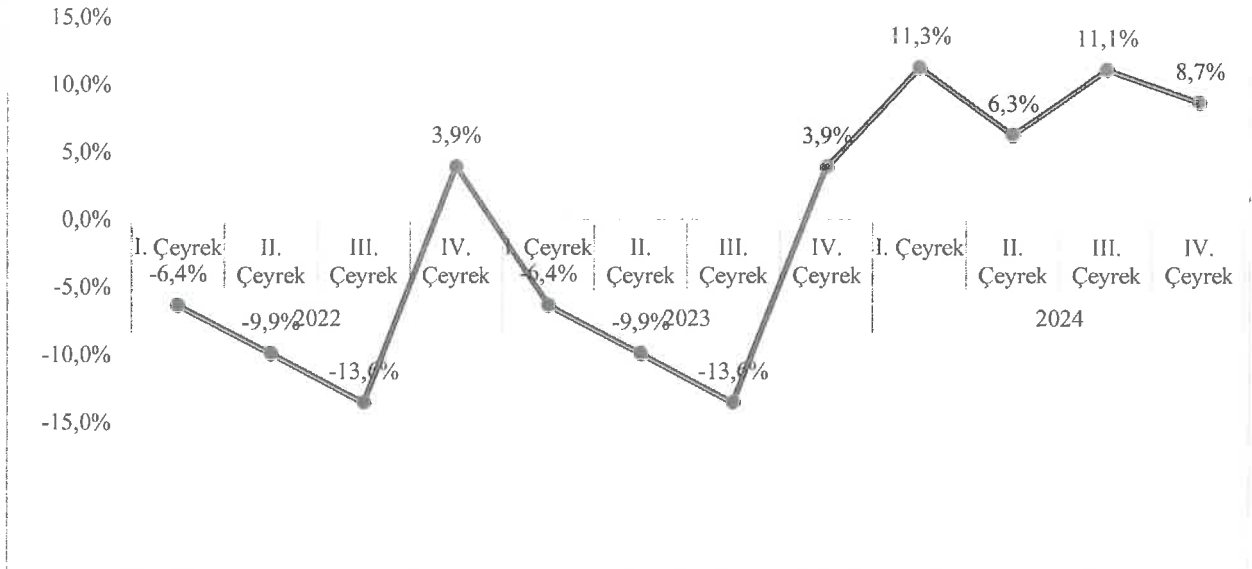


(Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Isgucu-Istatistikleri-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2025-54070>)

İnşaat sektörü 2025 yılının ikinci çeyreğinde %10,9 artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9 artmıştır.

(Kaynak: TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, 4. Çeyrek).

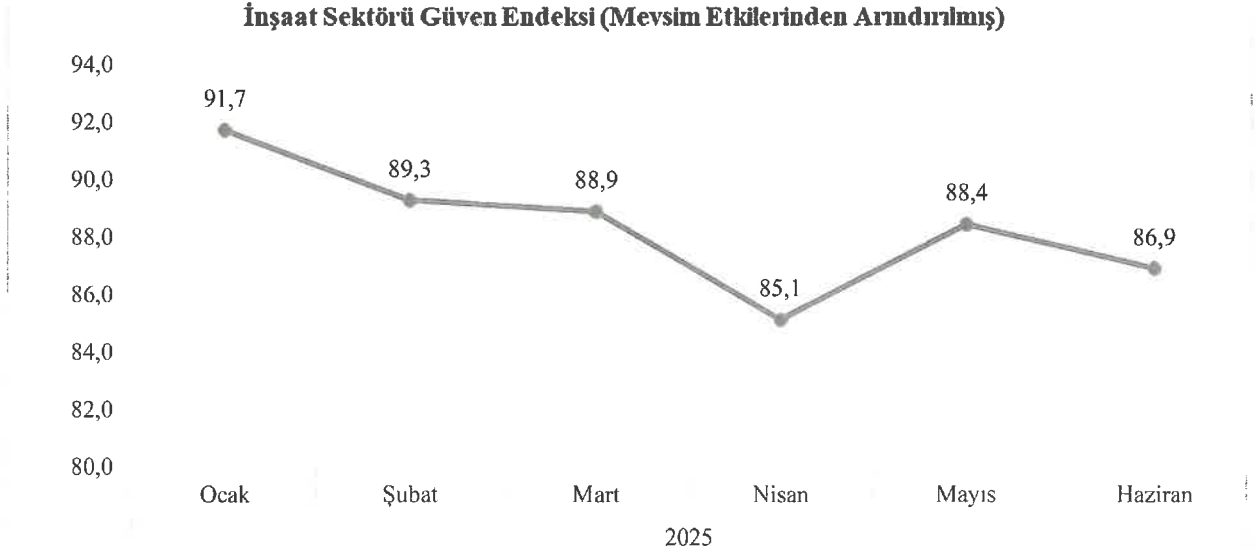
İnşaat Sektörü GSYH Büyüme Hızları (Bir Önceki Yıla Göre)



(Kaynak: TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2025-54160>)

Mevsimsel etkilerden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi Haziran (2025) ayında bir önceki aya göre %1,7'lük düşüş göstermiştir ve 86,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. İnşaat

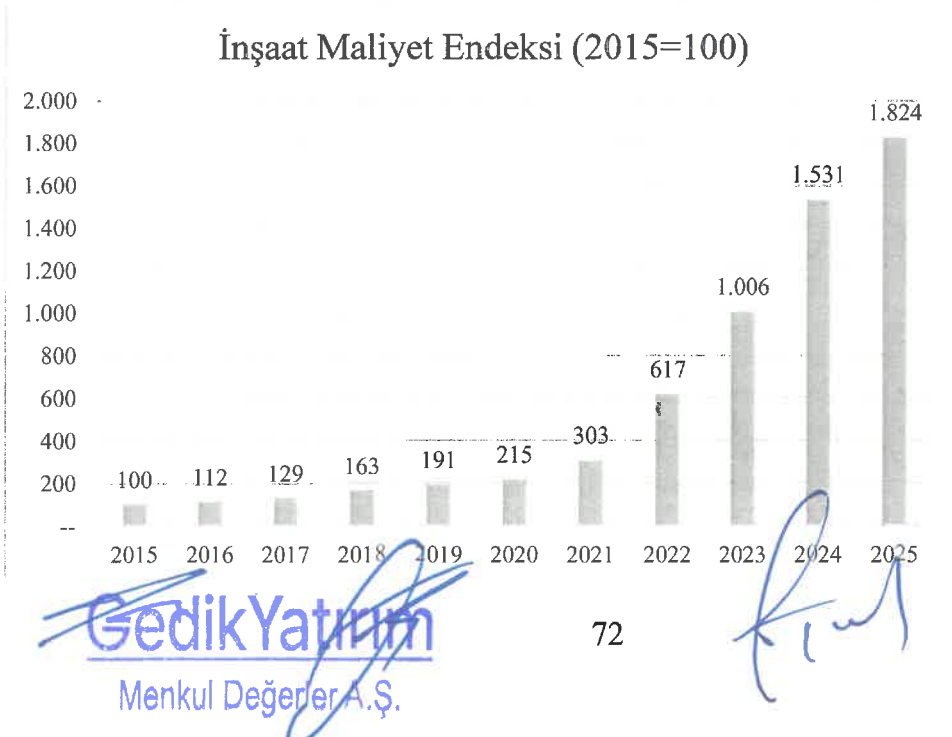
sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ise %2,1'lik düşüş yaşamıştır. (Kaynak: TÜİK, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri)



(Kaynak: TÜİK, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hizmet,-Perakende-Ticaret-ve-Insaat-Guven-Endeksleri-Haziran-2025-54089>)

İnşaat maliyetleri sektörde kârlılığı ve gayrimenkullerin fiyatlarını etkileyen en önemli unsurlardan biridir. İnşaat maliyetleri endeksi ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılında ise söz konusu etkiler devam etmekle birlikte 2022 ortalaması ile karşılaştırıldığında inşaat maliyetleri endeksinin artış hızı yavaşlamış ve yıldan yıla %63 artmıştır. İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,70 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,27 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,18, işçilik endeksi de %54,35 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,37 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,58 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,35 artmış, işçilik endeksi %0,35 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,37 artmış, işçilik endeksi %31,99 artmıştır.



Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Büyükdere Sk. Akpa Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Aralik-2024-53670>

Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinleri inşaat sektörü için önemli olan diğer unsurlardandır. Yapı ruhsatı alan bina sayısı 2002 yılında 43.430 iken 2005 yılında hızlı bir şekilde artarak 114.254'e, 2010 yılında ise 139.616'a ulaşmıştır. Bina sayısına paralel olarak yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayıları ve yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü (m²) de 2002 yılı ile 2010 arasında artış göstermiştir.³

Yapı izin istatistiklerinde önceki dönemlerde yalnızca belediyeler tarafından düzenlenen yapı belgeleri kapsamaktaydı. 2025 yılı ikinci çeyreğinden itibaren kapsam genişletilerek, tüm yetkili idareler tarafından düzenlenen yapı belgeleri istatistiklere dahil edilmiştir.

Aşağıdaki tabloda belediyeler tarafından yapı ruhsatlarının bina sayısı, m² yüz ölçümü ve daire sayısı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Yapı Ruhsatı			
Dönem	Bina Sayısı	Yüz ölçümü (m ²)	Daire Sayısı
2020	104.647	128.185.772	563.733
2021	149.152	173.416.746	742.364
2022	139.780	169.134.897	721.597
2023	153.351	197.455.632	924.985
2024	143.300	180.271.324	853.990
2025	69.689	89.591.602	461.911

(Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2025-54151>)

2023 yılında bir önceki yıla göre verilmiş olan yapı ruhsatları, bina sayısı bazında %8,1, m² yüz ölçümü bazında %13,6 ve daire sayısı bazında ise yaklaşık %20,9 artış göstermiştir. Yapı ruhsatı verilmiş olan yapıların toplam yüz ölçümü yaklaşık 165,8 milyon m² olup, bunun 89,6 milyon m²'si konut, 40,3 milyon m²'si konut dışı yapılar ve 36,0 milyon m²'si de ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

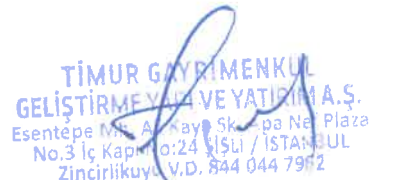
Belediyeler tarafından 2023 yılı dördüncü çeyreğinde yapı ruhsatı verilmiş olan yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 11,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 13,0 milyon m² ile bir daireli binalar izlemektedir.

Belediyeler tarafından verilmiş olan yapı kullanım izin belgelerinin bina sayısı, m² yüz ölçümü ve daire sayısı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi			
Dönem	Bina Sayısı	Yüz ölçümü (m ²)	Daire Sayısı
2020	82.030	129.921.861	608.658
2021	97.953	137.216.451	636.142
2022	105.090	140.567.165	652.023
2023	92.917	118.690.297	544.952


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mah. Akmerkezi Sk. Akmerkezi Plaza
No:3 İç Kapı No:24 / Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

Yapı Kullanma İzin Belgesi			
Dönem	Bina Sayısı	Yüz ölçümü (m ²)	Daire Sayısı
2024	105.741	138.204.819	640.779
2025	43.336	58.445.107	279.498

(Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri 4. Çeyrek, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2025-54151>)

2023 yılında bir önceki yıla göre verilmiş olan yapı kullanma izin belgeleri, bina sayısı bazında %12,6, m² yüz ölçümü bazında %16,8 ve daire sayısı bazında da yaklaşık %17,0 oranında azalış göstermiştir.

Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 60,3 milyon m² iken; bunun 33,7 milyon m²'si konut, 12,8 milyon m²'si konut dışı ve 13,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 42,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,3 milyon m² ile bir daireli binalar izledi.

Gayrimenkul Sektörü

Konut Sektörü

Sektör 2018 yılından itibaren daralmış olup, 2020 yılında tüm dünyayı olduğu gibi Türkiye'yi de etkisi altına alan Covid-19 salgınından etkilenmiştir. Pandeminin yayılmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, mevcut projelerdeki gecikme ve iptaller ile azalan gayrimenkul talebi inşaat sektöründe özellikle 2020 yılının 2. çeyreğinde daralmaya yol açmıştır.⁴

Aşılamanın artması ve salgın önlemlerinin gevşemesiyle birlikte 2021 yılının ilk yarısında sektör oldukça sınırlı büyüme gözlenmiştir. İzleyen dönemde küresel ve ulusal ekonomideki gelişmelerle yeniden küçülen sektör, yıl genelinde %0,6 daralmıştır. 2022 yılında daralmanın hızlandığı inşaat faaliyetleri, yılın ilk üç çeyrek döneminde yıllık bazda sırasıyla %7,5, %10,7 ve %15 oranlarında küçülmüştür. Sektör, aralıksız olarak son 5 çeyrek dönemdir süren daralmadan sonra 2022 yılının son çeyreğinde %2 büyüme kaydetmiştir. 2022 yılı genelinde ise sektör, salgın yılı olan 2020 yılından (-%5,5) daha derin bir daralma (-%8,4) yaşamıştır. Ekonominin genelinde 200'ün üzerinde alt sektöre yarattığı talep ve sahip olduğu istihdam gücüyle Türkiye'nin mevcut üretim yapısı içinde önem taşıyan inşaat sektörü, 2022 yılı sonu itibarıyla GSYH'den %4,9, 2023 yılının 3.çeyrek verisine göre ise %5,6 pay almıştır. İnşaat sektörünün istihdam içindeki payı yaşanan sorunlarla birlikte 2017 yılında %7,5, 2018'de %7, 2019'da da %5,6 oranına gerilemişse de 2020 yılında %5,7'ye ve 2021 yılında %6,1'e yükselmiştir. Bununla birlikte istihdam edilen kişi sayısı 2017 yılında 2,1 milyon iken 2020 yılında 1,5 milyona inmiş, 2021 ve 2022 yılında ise 1,8 milyon olmuştur. Sektörün istihdamdan aldığı pay %6'dır. Sektörel yatırımlar 2021 yılı sonunda %5,5 oranında daralırken, bu oran geçen yılın üçüncü çeyreğinde %20,3'e kadar gerilemiş ve yılın sonu itibarıyla ise pozitifte geçerek %0,3 olmuştur. Öte yandan yine TÜİK tarafından açıklanan Ciro Endeksleri

⁴<https://kpmg.com/tr/tr/home/gorusler/2021/08/2021-kpmg-perspektifinden-insaat-sektorune-bakis.html>

çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur. (Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4. Çeyrek Raporu)

Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022’de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1’e ulaşmasının ardından artış hızında yavaşlama meydana gelmiştir ve 2023 yılı Ekim ayında bir önceki yıla göre %86,5’luk artış göstermiştir.

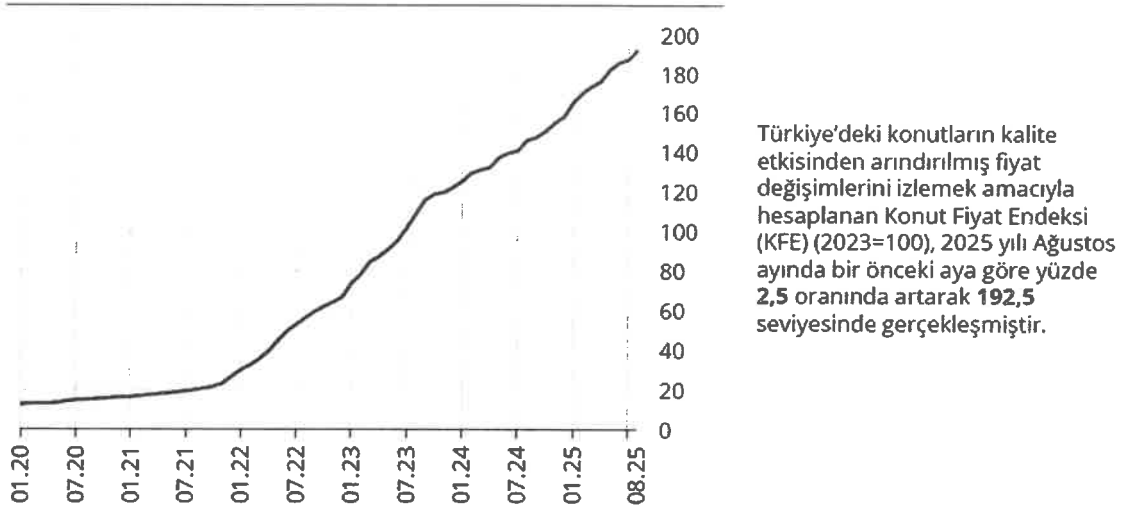
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	İZMİR	İZMİR
				
Konut Fiyat Endeksi	192,5	179,4	212,2	186,5
Yıllık Değişim	%31,4	%30,2	%41,1	%31,9
Aylık Değişim	%2,5	%3,0	%2,8	%2,5

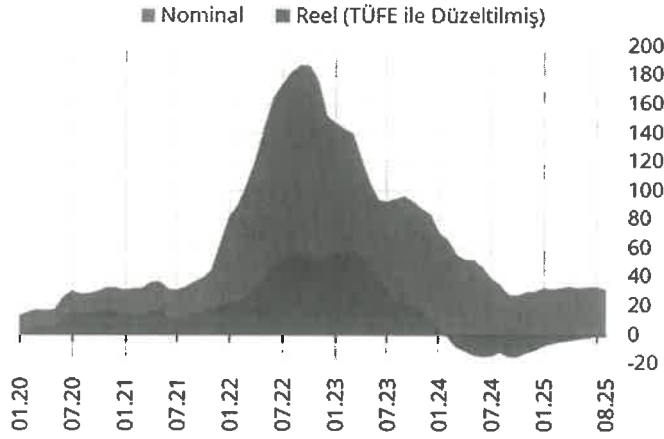
(Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oNYIaqU>)

Konut Fiyat Endeksi (2023=100), 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre % 2,5 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak % 31,4 oranında artmış, reel olarak ise % 1,2 oranında azalmıştır.

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)

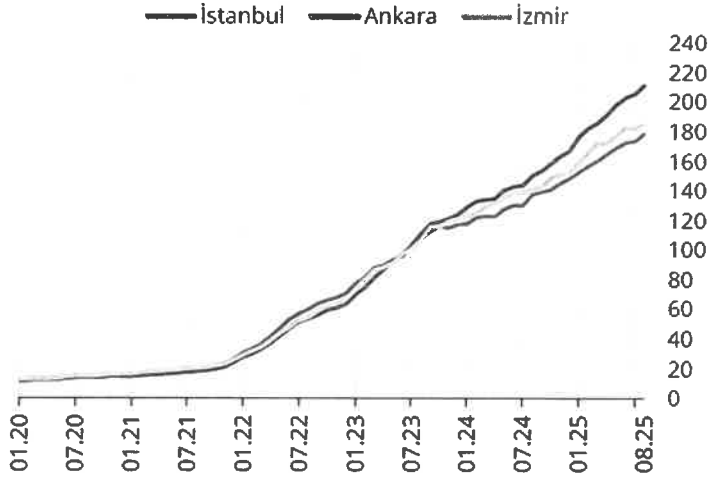


Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **31,4** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **1,2** oranında azalış göstermiştir.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2023=100)



2025 yılı Ağustos ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **3,0**, **2,8** ve **2,5** oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **30,2**, **41,1** ve **31,9** oranlarında artış göstermiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına göre bölgelerin yıllık konut fiyat endeksi değişimleri incelendiğinde, Ağustos 2025 döneminde en yüksek yıllık artış % 41,6 ile Erzurum, Erzincan, Bayburt, Ağrı, Ardahan, Kars, Iğdır bölgesinde, en düşük yıllık artış ise % 23,5 ile Aydın, Denizli, Muğla bölgesinde gözlenmiştir.

(Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oNYIaqU>)

Haziran 2025 itibarıyla, tüketici kredisi ve konut kredisi 1,7 trilyon TL olarak gerçekleşmiştir. İkinci çeyrekte kullanılan kredi miktarı geçen yılın aynı dönemine göre % 58, bir önceki döneme göre ise % 6 büyümüştür. Haziran 2025 itibarıyla, tüketici kredileri ve konut kredileri bakiyesi 1,7 trilyon TL, kredi kullanan toplam kişi sayısı ise yaklaşık 22 milyon kişidir. Toplam kişi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre % 19 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise % 5 oranında azalmıştır. Tüketici kredisi ve konut kredileri toplam bakiyesi bir önceki yılın aynı dönemine göre % 24, bir önceki çeyreğe göre ise yaklaşık % 7 oranında büyümüştür.

(Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği, <https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59>)

Arsa Gayrimenkul Sektörü

Türkiye’de arsa alım-satım sektörü, hem konut, ticari ve sanayi projeleri için geliştirme amacıyla arsa edinimini hem de yatırım amaçlı arsa alım ve satışını kapsamaktadır. Ülkenin stratejik lokasyonu, nüfus artışı, kentleşme eğilimleri ve gayrimenkul talebindeki süreklilik, arsa piyasasının dinamikliğini desteklemektedir. Örneğin, Türkiye Yatırım Ajansı verilerine göre, 2022-2024 döneminde Türkiye gayrimenkul sektöründe yaklaşık 4,2 milyon adet ev satışı gerçekleşmiş; aynı dönemde doğrudan yabancı yatırım fonlarının gayrimenkule yönelimi de artmıştır. Bu eğilim, arsa ve arazi piyasasının da önemli bir yatırım ve geliştirme alanı olmasını sağlamaktadır.

Arsa segmenti, tüm taşınmaz piyasası içindeki işlem adetleri açısından konut segmentinin hemen yanında yer almakta ve özellikle şehir çevresi, ulaşım aksları ve altyapı yatırımlarına yakın bölgelerde işlem hacmi ve fiyat artışları göstermektedir. Alım-satım süreçleri açısından bakım maliyetlerinin düşük olması ve arsaların sermaye koruyucu / değer artırıcı rol oynaması önemli avantajlardır. Örneğin, yatırım amaçlı arsa alımında “düşük bakım maliyeti” gibi unsurlar öne çıkmaktadır. Bu çerçevede şirketimizin arsa portföyü, değer artışı yüksek bölgelerden seçilmiş parsellerden oluşmakta olup, likidite ve değer kazanımı açısından pozisyon almaktadır.

Arsa piyasasında yatırımcılar için öne çıkan değer önerileri arasında yer almakta: (i) Talep kaynaklı değer artışı potansiyeli, (ii) Bakım-yenileme maliyetlerinin düşük olması, (iii) Proje geliştirme için alternatif alan sunması, (iv) Uzun vadeli sermaye koruma ve değer büyümesi imkânı. Örneğin, bir yatırımcı açısından arsa alımı, geleneksel yapı yatırımlarına kıyasla daha basit bir girişim ve düşük işletim maliyeti anlamına gelebilir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

2023 yılı dördüncü çeyrek itibarıyla, İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi ilk 12 ayda yaklaşık 315 bin m² olarak gerçekleşmiştir. Aynı zamanda bu çeyrekte boşluk oranı ise %14,3 olarak gerçekleşmiştir.

Bununla birlikte, enflasyon ve döviz kuru dalgalanmalarının devam etmesi birincil kiralarda TL ve ABD\$ bazında artışın devam etmesine neden olmuştur. Firmaların ofislere dönüş eğiliminin sürmesi, A sınıfı ofislere ve merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin artışı gibi sebeplerin sonucunda doluluk oranları son dokuz yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Özellikle Levent bölgesinde dolar bazında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %8,6 oranında artış kaydedilmiştir. Bu durumda canlı kalan talep ve kısıtlı olan arz neticesinde birincil kiralalar dolar bazında yukarı yönlü hareketine devam etmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde İstanbul Uluslararası Finans Merkezi’nin (İFM) belirli bir kısmının açılması ile İstanbul ofis pazarı genel arzı artarak 7,14 milyon m² olarak kaydedilmiştir. 2023 yılında toplamda 315.473 m² işlem gerçekleşerek, 2022’ye kıyasla %40 oranında azalma olduğu kaydedilmiştir. Ayrıca toplam kiralama işlemlerinin %32’si ilk yarıda gerçekleşirken, %68’i ikinci yarıda gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, yıl genelinde metrekare bazında kiralama anlaşmalarının %34’ü MİA’da gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla aynı oranda işlem gerçekleştiği görülmüştür. Yılın dördüncü çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri ise toplamda 92.320 m²’dir. Bir önceki yılın dördüncü çeyreğine kıyasla bakıldığında ise %44 oranında azalma kaydedilmiştir. Ayrıca son çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinin %82’si yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur.

Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanmış olan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde artan talep

etkisiyle gerçekleşen yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır. 2023 4. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 446, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 10 bin m² 'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,2'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164,28 m² 'dir İstanbul'un Maslak bölgesinde 927 bin m² ofis alanı stoku bulunmakta olup, m² bazında İstanbul'un Avrupa Yakası'ndaki en büyük kiralanabilir alan stokuna sahip bölgedir. Anadolu Yakası'nda ise Kozyatağı bölgesinde 768 bin m² kiralanabilir ofis alanı bulunmakta olup, Anadolu Yakası'nın en büyük kiralanabilir alan stokuna sahip bölgedir.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'nde İstanbul, m² başına satış bedeli 49.807 TL olarak gerçekleşmiş ve Türkiye'de en pahalı il olmuştur. Ardından m² başına satış bedeli 44.217 TL ile Antalya öne çıkmaktadır (Kaynak: GYODER, Gösterge-Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4. Çeyrek Raporu).

İhraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

Gayrimenkul sektörü irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği rekabet yoğun bir alandır. Şirket daha önce büyük çaplı gayrimenkul projeleri inşaa edip teslim etmiştir. Şirket yönetimi sektör tecrübesine haizdir. Şirket'in sektördeki tecrübesi ve daha önce pek çok gayrimenkul projesini gerçekleştirmiş olması sektördeki birçok firma ile karşılaştırıldığında Şirket açısından avantaj yaratmaktadır.

Konut üretiminin temeli arsa teminine dayanmakta olup, projelendirmeye uygun arsaların uygun maliyetlerle temin edilip edilememesi de Şirketin faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilmektedir. Özellikle ekonomik canlılığın arttığı dönemlerde arsa maliyetleri de hızlı bir şekilde yükselebilmektedir. Bu noktada, Şirket'in henüz projelendirilmemiş arsalarının bulunması ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerini akdedilmiş olması Şirket için avantaj yaratmaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektörü göz önüne alındığında Şirket'in yönetimi, küresel ve jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri, fonlama maliyetleri yanında emtia fiyatlarındaki değişimlerin sektörün faaliyetleri açısından belirsizlik oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte; Şirket, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapılı projelerin önceliklendirilmesinin, sektöre olumlu yansıtacağını öngörmektedir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

TL	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025
Arsa ve arazi satış gelirleri	1.532.870.456	3.295.656.359	1.241.177.749	114.240.923	597.749.578
Ticari mal satışı	157.220.359	88.710.686	457.079.855	--	402.180.533
Konut, ofis ve arsa satış gelirleri	8.503.670.171	1.405.731.025	1.802.455.290	688.097.849	388.891.507
Kira gelirleri	42.022.835	59.584.620	43.204.615	6.308.316	8.612.613
Satış iadeleri	(113.326.768)	(119.078.176)	(81.561.230)	(74.526.099)	(9.725.152)
Hasılat	10.122.457.053	4.730.604.514	3.462.356.279	734.120.989	1.387.709.079

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İşbu İzahname'nin 5 numaralı bölümünde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun bulunmadığı düşünülmektedir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Şirket çatısı altında izahname tarihi itibarıyla TPMK nezdinde tescilli toplam 16 adet marka bulunmaktadır. İlgili markalara ilişkin bilgi aşağıdaki şekildedir.

Marka Adı	Başvuru No.	Tescil Tarihi	Koruma Bitiş Tarihi	Nice Sınıfları
İstanbul Gala	2018/55907	13-08-2018	Belge geçerlilik tarihi 07-06-2028'dir	19
İstanbul Gala	2018/55907	13-08-2018	Belge geçerlilik tarihi 07-06-2028'dir	19
İstanbul	2016/81564	14-11-2016	Belge geçerlilik tarihi 14-10-2026'dır	19
İstanbul Hayat	2016/81719	14-11-2016	Belge geçerlilik tarihi 14-10-2026'dır	19
İstanbul Lokal	2016/81772	14-11-2016	Belge geçerlilik tarihi 14-10-2026'dır	19
İstanbul Topkapı Şekil	2016/81825	27-12-2016	Belge geçerlilik tarihi 14-10-2026'dır	19
İstanbul Konsept Şekil	2016/78549	27-02-2017	Belge geçerlilik tarihi 05-10-2026'dır	19 35 36 37
İstanbul Hayat	2016/81719	14-11-2016	Belge geçerlilik tarihi 14-10-2026'dır	19
İstanbul Lokal	2016/81772	14-11-2016	Belge geçerlilik tarihi 14-10-2026'dır	19
İstanbul Gala	2018/55907	13-08-2018	Belge geçerlilik tarihi 07-06-2028'dir	19
İstanbul	2016/81564	14-11-2016	Belge geçerlilik tarihi 14-10-2026'dır	19
İstanbul Topkapı	2014/108857	12-05-2015	Belge geçerlilik tarihi 29-12-2034'dür	36 37 41
Timur Holding	2011/57788	12-01-2012	Belge geçerlilik tarihi 11-07-2031'dir	36 37 41 42
Lemontri Şekil	2007/12457	12-09-2007	Belge geçerlilik tarihi 13-03-2027'dir	36 37
Timurgy	2007/01849	12-07-2007	Belge geçerlilik tarihi 19-01-2027'dir	36 37
Scons Çelik Yapı	2006/43110	12-02-2007	Belge geçerlilik tarihi 07-09-2026'dır	37

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

- TÜİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan TÜİK İstatistikleri,
- TCMB tarafından hazırlanan www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut tek ortağı Erden Timur'dur.

Erden Timur'un pay sahibi olduğu şirketler bulunmaktadır. İlgili şirketlere ilişkin bilgiler sırası ile aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Erden Timur			
Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Sermaye Payı (%)
Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.	Gayrimenkul	1.059.500.174,63	100
Sadabad Kağıthane İnşaat ve Tic. A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme	70.000	28,57
Sirius Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme	50.000	49
Timur Beykoz 5 Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme	50.000	5
TT Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme	50.000	12
BYT Lojistik Yatırımları A.Ş.	Lojistik	50.000	75
Central Property Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	50.000	100
EE Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Enerji	500.000	50
EE Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme	50.000	100
ENTB Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme	2.050.000	50
ERTM Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme	50.000	100
Global Arsa ve Yapı Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme	50.000	100
İntus Capital Yönetim Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	190.000	100
İstanbul Global Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul	100.000	100
Molecule Koruyucu Sağlık Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Sağlık	50.000	100
Molecule Koruyucu Sağlık Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Sağlık	50.000	100
Nef Arsa ve Yapı Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme	50.000	100
Nef Bodrum Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Turizm	50.000	100

Erden Timur			
Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Sermaye Payı (%)
Nef Çeşme Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme	50.000	100
Nef Sapanca Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Turizm	50.000	100
Proje Asist Yönetimi Hizmetleri Ltd. Şti.	Gayrimenkul geliştirme	500.000	75
S.S Güçlü Girişimciler Konut Yapı Kooperatifi	Gayrimenkul geliştirme	7.000	14,29
Timur Holding A. Ş.	Holding	1.000.000	100
Timur İşletme ve Otelcilik A. Ş.	Turizm	50.000	100
TMR İşletme ve Turizm A.Ş.	Turizm	50.000	100
Timur Yatırım Holding A. Ş.	Holding	1.000.000	100

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla doğrudan ve dolaylı olarak iştirak ettiği Şirket bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.				
Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Doğrudan Sermaye Payı (%)	Dolaylı Sermaye Payı (%)
Bebek Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. ("Bebek Turizm")	Gayrimenkul geliştirme ve turizm	53.600.000	100	--
BT Bahçelievler Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. ("BT Bahçelievler")	Gayrimenkul geliştirme	50.000	100	--
Ganj Yapı İnşaat A.Ş. ("Ganj Yapı")	Gayrimenkul geliştirme	50.000	100	--
Neft Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu ("NEF Fon")	Gayrimenkul geliştirme	50.000	51	-
Nef Zone Gayrimenkul Geliştirme ve Yapı A.Ş. ("Nef Zone")	Gayrimenkul geliştirme	100.000	100	--
Optimum Yaşam Merkezi İnş. ve Tic. A.Ş. ("Optimum")	Gayrimenkul geliştirme	1.500.000	55	--
Sadabad Kağıthane İnşaat ve Tic. A.Ş. ("Sadabad Kağıthane")	Gayrimenkul geliştirme	70.000	71,43	28,57

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPİ VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akmerkez Kat: 3 Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 Şişli / İS/ ANKARA
Tic Sicil No: 27.844 044 795

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.				
Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Doğrudan Sermaye Payı (%)	Dolaylı Sermaye Payı (%)
Sirius Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. ("Sirius")	Gayrimenkul geliştirme	50.000	51	49
TG Timur Gayrimenkul Yapı ve Ticaret A.Ş. ("TG Meram")	Gayrimenkul geliştirme	50.000	100	--
Timur Beykoz 5 Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. ("Timur Beykoz 5")	Gayrimenkul geliştirme	50.000	90	5
Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. ("Timur Şehircilik")	Gayrimenkul geliştirme	1.000.000	100	
TT Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. ("TT Gayrimenkul")	Gayrimenkul geliştirme	50.000	75	12
Haliç Öğrenci Rezidansı Gayrimenkul Geliştirme ve Tic. A. Ş	Gayrimenkul geliştirme	50.000	--	100
TMR Wheels Oto Kiralama Ve Turizm Ticaret A.Ş.	Kiralama	50.000	--	100
HT Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme	3.802.325	50	--
Timur Karlitepe Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme	35.050.000	50	--

Şirket'in konsolidasyon kapsamındaki özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları aşağıdaki gibidir:

Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Sermaye Payı (%)	Sermaye Payı (%)
HT Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme	3.802.325	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. 50%	Orhan Kartal 50%
Timur Karlitepe Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme	35.050.000	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. 50%	NBG Gayrimenkul Yat.Tur.ve Tic. A. Ş 50%

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Paşa Sk. App. No: 3 Kat: 3 / Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 044 044 7962

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklarının net defter değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Arsa	12.233.073	12.233.073	12.233.073	12.233.073
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	-	-	-	-
Binalar	248.388.602	248.388.602	838.229	838.229
Tesis, Makina, Cihazlar	342.740	342.740	342.740	342.740
Taşıtlar	21.820.518	61.277.682	63.014.787	63.014.787
Demirbaşlar	163.659.764	176.187.740	185.301.506	185.403.182
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-	-	-
Özel Maliyetler	151.150.580	168.029.521	168.029.521	168.029.521
Birikmiş Amortismanlar (-)	(329.606.709)	(349.601.504)	(338.155.833)	(347.040.229)
Net Defter Değeri	267.988.568	316.857.854	91.604.023	82.821.303

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

TL	Durum	Lokasyon	İpotek Durumu
Nef Arsa Sakarya	Stok	Sakarya	Banka İpotekli
TT Bodrum 828-5	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Muğla	Banka İpotekli
Konya Meram Arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Konya	Banka İpotekli
TT Bodrum 819-5	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Muğla	Banka İpotekli
Nef 05 Kağıthane	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	İstanbul	Banka İpotekli
Orhaneli	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Bursa	Banka İpotekli

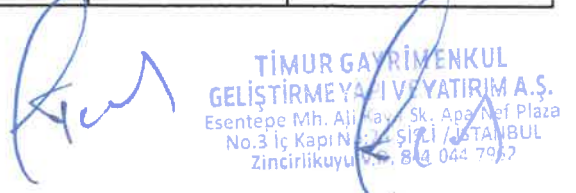
9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Şirketin maddi duran varlıkları arasında değerlemeye tabi tutulacak varlık bulunmamakla birlikte, gayrimenkul yatırım şirketi olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerini her raporlama döneminde UFRS 40 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı uyarınca değerlemekle yükümlüdür.

TSKB'nin hazırlamış olduğu değerleme raporlarının detay aşağıdadır:

Varlık	Şirket	Proje	Rapor Numarası	Ekspertiz Rapor Tarihi	30.06. 2025 Gerçeğe Uygun Değer
Gölköy 3 adet arsa	Sirius	Arsa	2025REVC276	8.08.2025	13.793.600.000
TT Bodrum 828-5	TT Gayrimenkul	Arsa	2025REVC275	8.08.2025	8.354.950.000


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Aji Kaya Sk. Apa Nef Plaza
No.3 İç Kapı No: 12 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu 99. 848 044 7917

Bebeköy projesi	Bebek Turizm	Ticari Alan	2025TSKB3006	7.08.2025	4.953.980.000
Konya Meram Arsa	TG Timur	Arsa	2025REVB294	8.08.2025	3.510.755.000
TT Bodrum 819-5	TT Gayrimenkul	Otel	2025REVC275	8.08.2025	1.098.705.000
Nef 05 Kağıthane	Timur Şehirclik	Konut - 174 Daire	2025REV616	8.08.2025	778.564.996
Ankara Beynam	Timur Gayrimenkul	Arsa	2025REVB295	8.08.2025	501.960.000
Orhaneli	Timur Gayrimenkul	Arsa	2025REV621	6.08.2025	154.080.000
NEF 163	Timur Gayrimenkul	3 Adet Ticari Alan	2025REV620	8.08.2025	56.215.000
İstanbul Maltepe Arsa	Timur Gayrimenkul	Arsa	2025REV624	6.08.2025	53.665.000
Nef 04 Kemerburgaz	Timur Gayrimenkul	2 Adet Ticari Alan	2025REV619	6.08.2025	24.050.000
Altower bağımsız bölümler	Timur Gayrimenkul	Konut - 4 adet	2025REV615	7.08.2025	23.145.000
Sarıyer arsa	Timur Gayrimenkul	Arsa	2025REV622	6.08.2025	20.920.000
Nef 9 Seyrantepe	Timur Gayrimenkul	2 Adet Ticari Alan	2025REV618	8.08.2025	15.490.000
Nef 22 Ataköy	Timur Gayrimenkul	3 Adet Ticari Alan	2025REV623	6.08.2025	15.005.000
Nef Kağıthane 11	Timur Gayrimenkul	1 Adet Ticari Alan	2025REV617	8.08.2025	6.455.000
					33.361.539.996

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip oldu  maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Şirket'in 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarının net defter değeri aşığıdaki tabloda gösterilmiştir.

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Haklar	76.847.626	76.847.626	78.067.171	78.067.171
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7.008.324	7.008.324	7.008.324	7.008.324
Birikmiş Amortismanlar (-)	(77.370.078)	(81.771.759)	(84.316.063)	(84.895.776)
Net Defter Değeri	6.485.872	2.718.335	759.432	179.719

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A. .

[Handwritten signature]

**T MUR GAYR MENK L
GELİŞTİRME YATIRIM A. .**
Esentepe Mh. Akay   Sk. Apa Nef Plaza
No.3  c Küpü  .24  i li / İSTANBÜL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

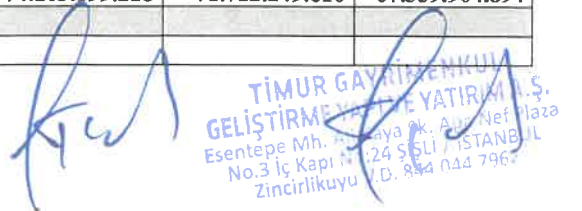
10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in, 31 Aralık 2022, 2023 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ve 30 Haziran 2025 tarihinde sone eren ara döneme ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

Söz konusu konsolide finansal tablolar "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardına göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lira'sı ("TL") üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır ve Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.

VARLIKLAR	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Dönen varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	924.431.721	312.415.820	2.373.745.724	1.294.006.714
Ticari alacaklar	4.652.846.043	7.149.785.523	5.358.693.093	3.104.802.317
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22.251.369	70.283	1.978.840	8.754.051
- İlişkili 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	575.601.490	1.534.907.798
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	303.651.578	27.459.633	527.113.682	1.454.613.800
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	366.691.909	151.753.138	48.487.808	80.293.998
Stoklar	20.231.848.162	20.917.546.826	19.068.187.550	17.768.974.441
Peşin ödenmiş giderler	1.740.672.589	1.144.729.360	1.555.950.562	1.795.927.262
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	1.740.672.589	1.144.729.360	1.555.950.562	1.795.927.262
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	-	1.494.646	7.749.123	13.034.247
Diğer dönen varlıklar	781.558.864	651.356.830	182.165.906	324.054.297
Toplam dönen varlıklar	29.001.700.866	30.356.541.776	29.122.093.448	25.835.707.076
Duran varlıklar				
Finansal yatırımlar	9.502.079	21.139.461	39.245.794	31.113.057
Ticari alacaklar	207.864.951	98.886.121	-	-
- İlişkili 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	33.361.539.996
Stoklar	2.307.795.064	3.337.156.069	3.573.042.621	3.646.354.899
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	4.712.228	2.651.808	87.588.688	87.580.267
Maddi duran varlıklar	267.988.568	316.857.854	91.604.023	82.821.303
Maddi olmayan duran varlıklar	6.485.872	2.084.191	759.432	179.719
Peşin ödenmiş giderler	2.869.947.156	3.322.311.198	3.457.986.599	3.417.382.128
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	2.869.947.156	3.322.311.198	3.457.986.599	3.417.382.128
Ertelenmiş vergi varlığı	293.651.547	360.602.326	710.834.779	776.088.806
Diğer duran varlıklar	166.277.501	135.338.767	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				
Kısa vadeli yükümlülükler				

**Gedik Yatırım**
Menkul Değerler A.Ş.

**TİMUR GAYRİMENKUL**
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akmerkez Kat. Akmerkez Plaza
No:3 İç Kapı No:24 SİĞİTİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7965

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 faydalar kapsamında borçlar	23.458.953	62.225.299	24.590.157	37.387.795
Diğer borçlar	713.541.325	1.295.095.736	713.431.676	425.702.592
- İlişkili taraflara diğer borçlar	208.046.070	305.106.776	354.750.420	27.314.023
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	505.495.255	989.988.960	358.681.256	398.388.569
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8.757.800.032	11.268.252.992	10.828.431.018	9.228.034.025
Dönem karı vergi yükümlülüğü	60.378	930	1.098.725	941.705
Kısa vadeli karşılıklar	351.567.107	20.518.309	9.917.481	21.028.798
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	7.631.542	20.518.309	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	32.212.289
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	14.552.417.821	19.073.039.119	15.483.267.160	13.835.633.694
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli borçlanmalar	3.039.266.940	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	500.299.382
- İlişkili taraflara diğer borçlar	902.003.171	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	9.354.826.437	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
Ertelenmiş 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 ortaklığa ait özkaynaklar	28.037.620.293	30.520.471.758	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 zararda yeniden sınıflandırılmayacak	(8.354.594)	(3.348.626)	(12.264.568)	(11.540.860)
birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(8.354.594)	(3.348.626)	(12.264.568)	(11.540.860)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	7.550.927	7.550.927	7.550.927	7.550.927
Geçmiş yıl karları	7.246.609.614	9.920.452.277	11.904.680.289	12.416.330.344
Net dönem karı veya (zararı)	2.673.842.663	1.984.228.012	511.650.055	(2.170.793.341)
Kontrol gücü olmayan paylar	6.382.764.035	7.269.171.334	6.917.229.386	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

VARLIKLAR

Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 67.363.051.543 TL olan varlıkları, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %10,0 oranında artarak 74.103.199.218 TL'ye yükselmiştir. Yaşanan artışın temel sebebi 2023 yılında gayrimenkulün değer kazanmasına paralel yatırım amaçlı gayrimenkullerde enflasyonun üzerinde değer artışının yaşanmış olmasıdır. 2024 ve 2025'in ilk yarısında gayrimenkul değerleri enflasyonun altında değer artışı göstermişlerdir. Bu da bu yıllardaki toplam varlık artışını etkilemiştir. 2024 yıl sonunda 2023 yıl sonuna göre %3,2 azalarak 71.712.249.610 TL'ye gerilemiştir. 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise hem gayrimenkul değer artışının etkisi hem de nakit ve benzerlerindeki azalış ile 2024 yıl sonuna göre %6,1 azalarak 67.359.904.894 TL seviyesine gerilemiştir.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları; nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar, diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in dönen varlıkları, 2022 yıl sonu itibarıyla 29.001.700.866 TL iken, 2023 yıl sonunda bir önceki yıla göre %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.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri, 2022 yıl sonu itibarıyla 924.431.721 TL iken, 2023 yıl sonunda bir önceki yıla göre %66,2 oranında azalarak 312.415.820 TL seviyesine gerilemiştir. 2024 yıl sonunda, 2023 yıl sonuna göre %659,8 oranında artarak 2.373.745.724 TL seviyesine yükselmiş; 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna kıyasla %23,6 oranında azalarak 1.294.006.714 TL olarak gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2025 itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri kaleminin %99,7'sini bankalar hesabı oluşturmaktadır. Aynı tarih itibarıyla bankalar hesabının %60,9'u vadesiz mevduatlardan, %39,1'i ise vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Bankalarda tutulan vadeli ve vadesiz mevduatların detayları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

2022 ve 2023 yıllarında Sapanca, Bahçelievler, Gölköy ve Yalıkavak projelerinin inşaat çalışmalarının yoğun şekilde devam etmesi nedeniyle, Şirket nakit kaynaklarının önemli bir bölümü bu projelerin tamamlanmasına, dolayısıyla stok maliyetlerine yönlendirilmiştir. 2024 yılında ise Apanef binası ve Sütlüce yurdu varlık satışlarından yaklaşık 2.5 milyar TL tahsilat elde ederek nakit seviyesi önemli ölçüde arttırmıştır. 2025 yılının ilk yarısında gerçekleşen tahvil itfası ve arsalar için verilen avanslardan kaynaklı azalış yaşanmıştır.

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Kasa	501.808	311.586	146.667.336	195.320
Banka	922.355.823	310.136.471	2.225.741.027	1.290.131.944
- Vadesiz mevduatlar	847.278.171	125.091.567	723.363.948	785.776.253
- Vadeli mevduatlar	75.077.652	185.044.904	1.502.377.079	504.355.691
Diğer hazır değerler	1.574.090	1.967.763	1.337.361	3.679.450
	924.431.721	312.415.820	2.373.745.724	1.294.006.714

Blokeli mevduatlar	(350.180)	(245.294.710)	(401.033.123)	(30.014.080)
Toplam	924.081.541	67.121.110	1.972.712.601	1.263.992.634

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar olarak ikiye ayrılmış olup ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar; ticari alacaklar, alacak senetleri, şüpheli ticari alacaklar ve şüpheli ticari alacak karşılığından oluşmaktadır.

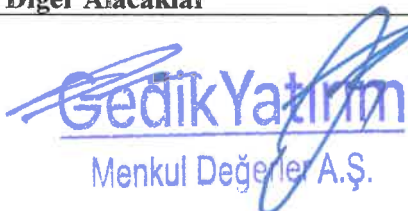
Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 4.652.846.043 TL olan ticari alacaklar, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %53,7 oranında artarak 7.149.785.523 TL'ye yükselmiştir. 2024 yıl sonuna ise 2023 yıl sonuna göre %25,1 azalarak 5.358.693.093 TL'ye gerilemiştir. 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre %42,1 azalarak 3.104.802.317 TL seviyesine gerilemiştir. 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.

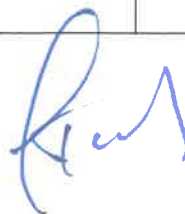
Ticari Alacaklar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	22.251.369	70.283	1.978.840	8.754.051
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar				
Ticari alacaklar	2.424.550.906	3.191.326.457	2.370.915.983	1.277.053.817
Alacak senetleri	2.206.043.768	3.958.388.783	2.985.798.270	1.818.994.449
Şüpheli ticari alacaklar	22.311.481	13.540.745	9.378.626	8.046.826
Şüpheli ticari alacak karşılığı	(22.311.481)	(13.540.745)	(9.378.626)	(8.046.826)
Toplam	4.652.846.043	7.149.785.523	5.358.693.093	3.104.802.317

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar olarak ikiye ayrılmış olup ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar; belediye ve yerel idarelerden alacaklar, vergi dairesinden alacaklar, damga vergisi, tapu harcı ve abonelik alacakları, verilen depozito ve teminatlar ve diğer alacaklardan oluşmaktadır. Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 670.343.487 TL olan diğer alacaklar, 2023 yıl sonuna göre %73,3 oranında azalarak 179.212.771 TL'ye gerilemiştir. 2024 yıl sonuna ise 2023 yıl sonuna göre %221,2 oranında artarak 575.601.490 TL'ye yükselmiştir. 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre ilişki taraflardan alacaklardaki artışa bağlı olarak %166,7 artarak 1.534.907.798 TL seviyesine yükselmiştir. Yurtiçi ve yurtdışı projelerinde iş geliştirmek üzere verilen avanslardan oluşmakta olup müteakip dönemde söz konusu tutar öz kaynaklar altındaki fonlardan kullanılmak suretiyle dağıtma konu edilmiş ve ilgili bakiye sıfırlanmıştır.

Diğer Alacaklar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	303.651.578	27.459.633	527.113.682	1.454.613.800
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar				


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe İlhi. Çakaya Sk. Gopa Net Plaza
No:3 İç Kapı No:24 5151 / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

Belediye ve yerel idarelerden alacaklar	168.452.314	48.157.190	8.090.986	57.908.194
Vergi dairesinden alacaklar	109.462.316	17.458.451	49.282	17.992.449
Damga vergisi, tapu harcı ve abonelik alacakları	18.325.301	19.230.641	5.440.353	1.526.158
Verilen depozito ve teminatlar	648.667	12.684.170	14.890.167	149.626
Diğer	69.803.311	54.222.686	20.017.020	2.717.571
Toplam	670.343.487	179.212.771	575.601.490	1.534.907.798

Kısa Vadeli Stoklar

Şirket'in kısa vadeli stokları, arsa ve proje geliştirme maliyetlerinden oluşmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla 20.231.848.162 TL olan stoklar, 2023 yıl sonunda bir önceki yıla göre %3,4 oranında artarak 20.917.546.826 TL seviyesine yükselmiştir. 2024 yıl sonunda stok tutarı, 2023 yıl sonuna göre %8,8 oranında azalarak 19.068.187.550 TL seviyesine gerilerken, 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna kıyasla %6,8 oranında azalarak 17.768.974.441 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 yıl sonu ve 2025 yılının ilk yarısında gözlemlenen bu azalışın temel nedeni, Nef Arsa Beynam, Çanakkale Ayvacık, Nef Sapanca, Nef Gölköy, Nef Arsa Bayramiç, Bahçelievler Basın Ekspres projelerinde teslimatlara başlanmış veya teslimatların tamamlanmış olmasıdır. Teslim edilen projelere ilişkin stok kalemleri, muhasebe uygulamaları gereği gelir tablosundaki "satılan malın maliyeti" hesabına yansıtılmıştır.

Kısa Vadeli Stoklar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Nef Arsa Sakarya	5.906.706.270	5.906.706.272	5.906.706.272	5.906.706.272
Nef Balıkesir	3.398.626.051	3.398.626.051	3.398.626.051	3.398.626.051
Nef Arsa Beynam	2.191.989.472	1.981.841.712	1.920.125.677	1.600.039.189
Çanakkale Ayvacık	890.688.711	1.537.991.059	1.537.991.059	1.246.580.000
Çanakkale Ezine Uluköy	977.229.279	977.229.279	977.317.787	977.380.335
Nef Arsa Ayvacık Babadere	160.763.565	828.759.236	828.759.235	853.880.017
Nef Sapanca	288.775.843	918.985.063	766.737.579	713.553.657
Nef 22 Ataköy	689.791.969	582.880.622	630.550.459	630.550.460
Nef Gölköy	1.242.393.732	1.088.763.046	689.140.960	539.522.898
Nef Arsa Lüleburgaz	-	450.268.996	448.044.757	468.055.023
Nef Çanakkale	280.564.087	481.537.162	541.329.215	363.975.000
NEF Arsa Bursa Orhaneli	-	234.791.969	241.980.237	200.495.000
Nef Beykoz	226.454.722	219.195.035	219.196.214	219.196.541
Nef Yalıkavak	1.379.430.370	845.960.302	128.476.522	157.149.330
Nef Ilgaz	61.349.194	97.709.410	117.654.732	120.224.477
Nef Arsa Dikili	-	30.506.959	72.541.136	115.641.013
NEF Arsa Bayramiç	-	344.954.421	312.748.614	82.910.000
Nef City 82	64.800.000	64.800.000	64.800.000	64.800.000
Nef Arsa Çanakkale Ezine Kayacık	-	-	15.925.992	15.925.992
Nef Arsa İğneada	-	-	13.868.999	13.868.999
Nef Susurluk	4.738.863	4.849.237	4.849.237	4.849.237
Nef Bahçelievler	182.325.765	166.568.878	143.262.747	-
Nef 36 Basınekspress	1.313.807.321	93.807.626	22.622.617	-
Nef İnistanbul	41.118.915	9.594.662	-	-

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Kaya Yk. Ağa Nef Plaza
No.3 İç Kapı No:4 / Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.İ. 844 044 7967

Nef Çekmeköy	138.722.662	-	-	-
Nef Ortayaka	39.551.348	-	-	-
Nef Nakkaştepe	626.699.110	626.699.110	-	-
Diğer	125.320.913	24.520.719	64.931.452	75.044.950
Toplam	20.231.848.162	20.917.546.826	19.068.187.550	17.768.974.441

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderler hesabı; arsa alımları için verilen avanslar, gelecek aylara ait giderler ve iş avanslarından oluşmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla 1.740.672.589 TL olan peşin ödenmiş giderler, 2023 yıl sonunda bir önceki yıla göre %34,2 oranında azalarak 1.144.729.360 TL seviyesine gerilemiştir. 2024 yıl sonunda, 2023 yıl sonuna göre %35,9 oranında artarak 1.555.950.562 TL'ye yükselmiş; 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna kıyasla %15,4 oranında artarak 1.795.927.262 TL seviyesine ulaşmıştır.

Söz konusu dönemsel değişimler esas olarak arsa alımları için verilen avanslardan kaynaklanmaktadır. Şirket, konut projeleri ve Nef Arsa kapsamında gerçekleştirdiği arsa alımlarını peşin ödeme, hasılat paylaşımı veya taksitli alım modelleri ile yürütmektedir. Proje devam ederken yapılan taksit veya hasılat payı ödemeleri peşin ödenmiş giderler hesabında izlenmekte olup, proje tamamlandığında arsa sahiplerince düzenlenen fatura doğrultusunda ilgili tutarlar gelir tablosunda "satılan malın maliyeti" hesabına aktarılmaktadır.

Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Arsa alımları için verilen avanslar	1.434.851.843	1.019.309.432	1.364.498.134	1.533.728.792
Gelecek aylara ait giderler	282.090.905	115.339.158	175.272.392	247.352.253
İş avansları	23.729.841	10.080.770	16.180.036	14.846.217
Toplam	1.740.672.589	1.144.729.360	1.555.950.562	1.795.927.262

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

Şirket'in cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar hesap kaleminde 31.12.2022 döneminde bakiye bulunmazken 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla 1.494.646 TL, 7.749.123 TL ve 13.034.247 TL olarak gerçekleşmiştir.

Diğer Dönen Varlıklar

Şirket'in diğer dönen varlıklar hesabı; devreden katma değer vergisi ve diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 781.558.864 TL olan diğer dönen varlıkları, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %16,7 oranında azalarak 651.356.830 TL'ye gerilemiştir. 2024 yıl sonunda 2023 yıl sonuna göre %72,0 azalarak 182.165.906 TL'ye gerilemiştir. 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre %77,9 artarak 324.054.297 TL seviyesine yükselmiştir.

DURAN VARLIKLAR

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.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Kaya Sok. No: 3 / Kat: 3 / Beşiktaş / İstanbul
Zincirlikuyu M.D. 844 044 7902

İzahname dönemleri içerisinde yaşanan değişimler temel anlamda yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanmaktadır.

Finansal Yatırımlar

Şirket'in finansal yatırımları; yatırım fonundan oluşmaktadır. Şirket'in finansal yatırımları 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 ara dönemi itibarıyla sırasıyla 9.502.079 TL, 21.139.461 TL, 39.245.794 TL ve 31.113.057 TL'dir.

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Şirket'in 31.12.2024 ve 30.06.2025 dönemlerinde uzun vadeli ticari alacak hesap kaleminde bakiye bulunmazken 31.12.2022 ve 31.12.2023 dönemleri itibarıyla sırasıyla 207.864.951 TL ve 98.886.121 TL olarak gerçekleşmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller; yatırım amaçlı arsa ve araziler ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 32.227.125.711 TL olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %12,2 oranında artarak 36.149.629.647 TL'ye yükselmiştir. 2024 yıl sonunda 2023 yıl sonuna göre %4,5 azalarak 34.512.664.780 TL seviyesine gerilemiştir. 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre %3,3 azalarak 33.361.539.996 TL'ye gerilemiştir. Buradaki değişimlerin temel sebebi gayrimenkul değerlerinin 2024 ve 2025 yıllarında enflasyonun altında artış göstermesidir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Yatırım amaçlı arsa ve araziler	19.102.698.062	22.790.715.212	19.382.328.356	19.112.765.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13.124.427.649	13.358.914.435	15.130.336.424	14.248.774.996
Toplam	32.227.125.711	36.149.629.647	34.512.664.780	33.361.539.996

Uzun Vadeli Stoklar

Şirket'in uzun vadeli stokları arsa ve proje geliştirme maliyetlerinden oluşmaktadır. Şirket'in stokları, 2022 yıl sonu itibarıyla 2.307.795.064 TL iken, 2023 yıl sonunda bir önceki yıla göre %44,6 oranında artarak 3.337.156.069 TL seviyesine yükselmiştir. 2024 yıl sonunda stok tutarı 2023 yıl sonuna göre %7,1 artarak 3.573.042.621 TL seviyesine, 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre %2,1 artarak 3.646.354.899 TL seviyesine yükselmiştir.

Uzun Vadeli Stoklar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Nef Kandilli	2.239.473.191	3.238.672.172	3.423.320.526	3.437.085.651
Nef Çekmeköy	68.321.873	98.483.897	149.722.095	209.269.248
Toplam	2.307.795.064	3.337.156.069	3.573.042.621	3.646.354.899

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 ara dönemi itibarıyla sırasıyla 4.712.228 TL, 2.651.808 TL, 87.588.688 TL ve 87.580.267 TL'dir.

Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 267.988.568 TL olan maddi duran varlıkları, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %18,2 oranında artarak 316.857.854 TL'ye yükselmiştir. 2024 yıl

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe M. Ali Kaya Sk. Apa Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

sonunda 2023 yıl sonuna göre %71,1 azalarak 91.604.023 TL seviyesine gerilemiştir. 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre %9,6 azalarak 82.821.303 TL'ye gerilemiştir.

Maddi Duran Varlıklar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Maliyet				
Arsa ve Binalar	260.621.675	260.621.675	13.071.302	13.071.302
Makine ve Taşıtlar	22.163.260	61.620.422	63.357.527	63.357.527
Döşeme ve Demirbaşlar	163.659.764	176.187.740	185.301.506	185.403.182
Özel Maliyetler	151.150.580	168.029.521	168.029.521	168.029.521
Toplam	597.595.279	666.459.358	429.759.856	429.861.532
Amortisman (-)				
Arsa ve Binalar	20.145.858	25.180.689	838.229	838.229
Makine ve Taşıtlar	16.648.492	21.305.976	25.200.887	29.483.435
Döşeme ve Demirbaşlar	142.150.778	150.447.990	156.989.816	160.393.597
Özel Maliyetler	150.661.583	152.666.849	155.126.901	156.324.968
Toplam	329.606.711	349.601.504	338.155.833	347.040.229
Net Defter Değeri	267.988.568	316.857.854	91.604.023	82.821.303

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 6.485.872 TL olan maddi olmayan duran varlıkları, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %67,9 oranında azalarak 2.084.191 TL'ye gerilemiştir. 2024 yıl sonunda 2023 yıl sonuna göre %63,6 azalarak 759.432 TL seviyesine gerilemiştir. 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre %76,3 azalarak 179.719 TL'ye gerilemiştir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Maliyet				
Haklar ve Yazılım	76.847.626	76.847.626	78.067.171	78.067.171
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	7.008.324	7.008.324	7.008.324	7.008.324
Toplam	83.855.950	83.855.950	85.075.495	85.075.495
Amortisman (-)				
Haklar ve Yazılım	74.479.947	76.655.914	77.307.739	77.887.452
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2.890.131	5.115.845	7.008.324	7.008.324
Toplam	77.370.078	81.771.759	84.316.063	84.895.776
Net Defter Değeri	6.485.872	2.084.191	759.432	179.719

Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderler hesabı; arsa alımları için verilen avanslar ve gelecek yıllara ait diğer giderlerden oluşmaktadır. Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 2.869.947.156 TL olan uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %15,8 oranında artarak 3.322.311.198 TL'ye yükselmiştir. 2024 yıl sonunda 2023 yıl sonuna göre %4,1 artarak 3.457.986.599 TL seviyesine yükselmiştir. 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre %1,2 azalarak 3.417.382.128 TL'ye gerilemiştir.

Ertelenmiş Vergi Varlığı

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak %25 kullanılmıştır (2024: %25, 2023: %25,

2022: %23). Ertelenmiş vergi varlığı 2022, 2023 ve 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 ara dönemi itibarıyla sırasıyla 293.651.547 TL, 360.602.326 TL, 710.834.779 TL ve 776.088.806 TL'dir.

Diğer Duran Varlıklar

Şirket'in diğer duran varlıklar hesabı; resim ve tablolar, devreden katma değer vergisi ve depozito ve teminatlardan oluşmaktadır. Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 166.277.501 TL olan diğer duran varlıkları, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %18,6 oranında azalarak 135.338.767 TL'ye gerilerken 2024 yıl sonunda 2023 yıl sonuna göre %14,0 azalarak 116.429.446 TL seviyesine gerilemiştir. 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre %4,0 oranında artarak 121.137.643 TL'ye seviyesine yükselmiştir.

KAYNAKLAR

Şirket'in toplam kaynakları, 2022 yıl sonu itibarıyla 67.363.051.543 TL iken, 2023 yıl sonunda bir önceki yıla göre %10,0 oranında artarak 74.103.199.218 TL seviyesine yükselmiştir. Bu artışın temel nedeni, müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler ile ticari borçlardaki artışlardır.

Müşterilerden doğan yükümlülükler, esas itibarıyla müşterilerden tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır. Bu yükümlülükler, teslimat yükümlülüğüyle ilişkilidir; teslimatın tamamlanmasıyla birlikte, ilgili müşteri bakiyesi fatura düzenlenerek gelir tablosunda ciro olarak kaydedilmektedir. Müşteri yükümlülükleri, dönem içinde tahsil edilen avanslarla artarken, teslimatların gerçekleşmesiyle azalarak cari dönemin net bakiyesine ulaşır. Teslimatların yoğun olduğu dönemlerde bu kalemden azalış görülmesi olağandır.

2024 yıl sonunda toplam kaynaklar, 2023 yıl sonuna göre %3,2 oranında azalarak 71.712.249.610 TL seviyesine; 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna kıyasla %6,1 oranında azalarak 67.359.904.894 TL seviyesine gerilemiştir.

Özkaynaklar, toplam kaynaklar içinde 2022 yılında %51,1, 2023 yılında %51,0, 2024 yılında %52,9 ve 2025 yılı ilk yarısı itibarıyla %52,5 oranında paya sahiptir.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

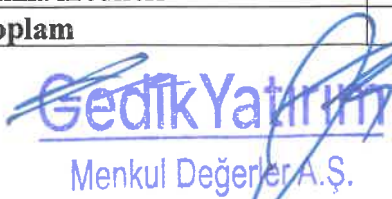
Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler, dönem karı vergi yükümlülüğü, kısa vadeli karşılıklar ve diğer kısa vadeli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

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları; banka kredilerinden oluşmaktadır. Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 itibarıyla sırasıyla 523.270.531 TL, 527.373.687 TL, 615.783.165 TL ve 750.220.953 TL olarak gerçekleşmiştir. Krediler inşaat ve gayrimenkul geliştirme projelerini finanse etmek amacıyla kullanılmıştır.

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Banka kredileri	523.270.531	527.373.687	615.783.165	750.220.953
Toplam	523.270.531	527.373.687	615.783.165	750.220.953

**Gedik Yatırım**
Menkul Değerler A.Ş.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 956.425.545 TL olan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %49,7 oranında artarak 1.431.869.561 TL'ye yükselmiştir. 2024 yıl sonunda 2023 yıl sonuna göre %67,0 azalarak 471.858.673 TL seviyesine gerilemiştir. 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre %69,2 artarak 798.326.766 TL'ye yükselmiştir.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Banka kredileri	956.425.545	1.431.869.561	471.858.673	798.326.766
Toplam	956.425.545	1.431.869.561	471.858.673	798.326.766

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Şirket'in kısa vadeli ticari borçları ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan ticari borçlar olarak ikiye ayrılmış olup ilişkili olmayan taraflardan ticari borçlar; ticari borçlar, borç senetleri ve diğer ticari borçlardan oluşmaktadır. Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 2.522.871.849 TL olan kısa vadeli ticari borçları, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %73,0 oranında artarak 4.364.782.432 TL'ye yükselmiştir. 2024 yıl sonunda 2023 yıl sonuna göre %35,9 azalarak 2.799.077.104 TL seviyesine gerilemiştir. 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre %9,2 azalarak 2.541.778.771 TL'ye gerilemiştir. Bu gerilemenin temel sebepleri arasında inşaat ödemeleri için verilen borç senetlerinin 2024 vadesi itibarıyla kapatılmasıdır.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	31.583.706	12.283.622	632.230	347.993
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar				
Ticari borçlar	1.578.682.136	1.883.054.494	2.369.267.806	2.223.654.288
Borç senetleri	903.054.156	2.465.945.198	427.986.510	316.756.075
Diğer ticari borçlar	9.551.851	3.499.118	1.190.558	1.020.415
Toplam	2.522.871.849	4.364.782.432	2.799.077.104	2.541.778.771

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Diğer borçlar; ilişkili taraflara diğer borçlar, ödenecek vergi ve fonlar, alınan depozito ve teminatlar, bağlı ortaklık edinimi sonrasında ödenecek borçlar ve diğer borçlardan oluşmaktadır. Şirket'in diğer borçları 2022, 2023 ve 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 itibarıyla sırasıyla 76.440.839 TL, 10.988.432 TL, 61.856.615 TL ve 56.812.068 TL'dir. Diğer borçlar hesabında 2023 yıl sonunda bir önceki yıl sonuna göre %85,6 oranında düşüş gösterirken 2024 yıl sonunda bir önceki yıl sonuna göre bağlı ortaklık edinimi sonrasında ödenecek borçlara bağlı olarak %462,9 oranında artış göstermiştir. 2025 ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre %8,2 oranında düşüş yaşanmıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar; personele borçlar ve ödenecek sosyal güvenlik kesintileri oluşmaktadır. Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları 2022, 2023 ve 2024 yıl sonları itibarıyla sırasıyla 23.458.953 TL, 62.225.299 TL, 24.590.157 TL ve 37.387.795 TL'dir. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar hesabı 2023 yıl sonunda bir önceki yıl sonuna göre %165,3 oranında artış gösterirken 2024 yıl sonunda bir

**Gedik Yatırım**
Menkul Değerler A.Ş.

önceki yıl sonuna göre %60,5 oranında düşüş göstermiştir. 2025 ilk altı aylık dönemde 2024 yıl sonuna göre ise %52,0 oranında artış göstermiştir.

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Şirket'in müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri, konut ve arsa satışlarında alınan avanslar ve gelecek aylara ait gelirlerden oluşmaktadır. İlgili avanslar, Şirket'in konut ve arsa satışlarına ilişkin almış olduğu avanslardan oluşmakta olup teslimler sonrası hasılat olacaktır.

Şirket'in müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 ara dönemi itibarıyla sırasıyla 8.757.800.032 TL, 11.268.252.992 TL, 10.828.431.018 TL ve 9.228.034.025 TL'dir.

Müşterilerden doğan yükümlülükler, esas itibarıyla müşterilerden tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır. Bu yükümlülükler, teslimat yükümlülüğüyle ilişkilidir; teslimatın tamamlanmasıyla birlikte, ilgili müşteri bakiyesi fatura düzenlenerek gelir tablosunda ciro olarak kaydedilmektedir. Müşteri yükümlülükleri, dönem içinde tahsil edilen avanslarla artarken, teslimatların gerçekleşmesiyle azalarak cari dönemin net bakiyesine ulaşır. Teslimatların yoğun olduğu dönemlerde bu kalemden azalış görülmesi olağandır. 2024 ve 2025 yıllarında da Nef Arsa ve konut projelerindeki teslimlerden dolayı azalış gerçekleşmiştir.

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Şirket'in dönem karı vergi yükümlülükleri; cari dönem kurumlar vergisi karşılığı ve peşin ödenen geçici vergi ve fonlardan oluşmaktadır. Dönem karı vergi yükümlülükleri 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 ara dönemi itibarıyla sırasıyla 60.378 TL, 930 TL ve 1.098.725 TL ve 941.705 TL'dir.

Kısa Vadeli Karşılıklar

Kısa vadeli karşılıklar; çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar ve diğer kısa vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. Şirket'in kısa vadeli karşılıkları 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 ara dönemi itibarıyla sırasıyla 351.567.107 TL, 20.518.309 TL, 9.917.481 TL ve 21.028.798 TL'dir.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

Diğer kısa vadeli yükümlülükler; gider tahakkuklarından oluşmaktadır. Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 ara dönemi itibarıyla sırasıyla 703.422.101 TL, 102.920.173 TL, 19.079.161 TL ve 32.212.289 TL'dir.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri; uzun vadeli borçlanmalar, ticari borçlar, diğer borçlar, müşteri 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.

Uzun Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları; banka kredilerinden oluşmaktadır. Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 itibarıyla sırasıyla 3.039.266.940 TL, 980.431.889 TL, 147.366.240 TL ve 98.878.600 TL'dir. Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları 2023 yıl sonunda bir önceki yıl sonuna göre %67,7 oranında düşüş göstermiştir.

**Gedik Yatırım**
Menkul Değerler A.Ş.

2024 yıl sonunda bir önceki yıl sonuna göre %85,0 oranında azalmıştır. 30.06.2025 itibarıyla ise 2024 yıl sonuna göre %32,9 oranında düşüş gerçekleşmiştir.

Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Banka kredileri	3.039.266.940	980.431.889	147.366.240	98.878.600
Toplam	3.039.266.940	980.431.889	147.366.240	98.878.600

Kredi sözleşmelerinin orijinal vadelerine göre kısa ve uzun vadeli banka kredisi borçlarının geri ödemeleri, aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
0-1 yıl arası	1.479.696.076	1.959.243.248	1.087.641.838	1.548.547.719
1-2 yıl arası	1.529.587.052	593.374.049	147.366.240	98.878.600
2-3 yıl arası	917.477.688	387.057.840	-	-
4-5 yıl arası	592.202.200	-	-	-
Toplam	4.518.963.016	2.939.675.137	1.235.008.078	1.647.426.319

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Şirket'in uzun ticari borçları 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 itibarıyla sırasıyla 98.069.690 TL, 54.486.135 TL, 11.397.229 TL ve 9.768.445 TL'dir. Şirket'in uzun vadeli ticari borçları 2023 yıl sonunda bir önceki yıl sonuna göre %44,4 oranında düşüş göstermiştir. 2024 yıl sonunda bir önceki yıl sonuna göre %79,1 oranında azalmıştır. 30.06.2025 itibarıyla ise 2024 yıl sonuna göre %14,3 oranında düşüş gerçekleşmiştir.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Şirket'in uzun vadeli diğer borçları ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan diğer borçlar olarak ikiye ayrılmış olup ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar; alınan depozito ve teminatlar, Bte Kağıthane ve Bebek Turizm'in alımından kaynaklanan borçlardan oluşmaktadır.

Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 1.275.375.963 TL olan uzun vadeli diğer borçlar, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %32,2 oranında azalarak 864.085.056 TL'ye gerilemiştir. 2024 yıl sonunda ise 2023 yıl sonuna göre %33,8 oranında azalarak 572.135.866 TL'ye gerilemiştir. 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre %12,6 azalarak 500.299.382 TL seviyesine gerilemiştir.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	902.003.171	714.790.390	531.433.314	460.687.849
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar				
Alınan depozito ve teminatlar	246.873.436	139.557.602	40.702.552	39.611.533
Bte Kağıthane	112.748.175	-	-	-
Bebek Turizm'in alımından kaynaklanan borçlar	13.751.181	9.737.064	-	-
Toplam	1.275.375.963	864.085.056	572.135.866	500.299.382

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Akmerkez Sk. Apa Def Plaza
No:3 İçkapı Kat:24 Şişli - İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 864 044 7962

Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Şirket'in müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri, konut satışlarında alınan avanslar ve gelecek yıllara ait gelirlerden oluşmaktadır.

Şirket'in müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 ara dönemi itibarıyla sırasıyla 7.733.238.440 TL, 7.934.877.156 TL, 9.354.826.437 TL ve 9.434.099.331 TL'dir. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler, ağırlıklı olarak NEF Kandilli ve NEF Çekmeköy projelerinden oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Karşılıklar

Uzun vadeli karşılıklar; çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar karşılıklarından oluşmaktadır. Şirket'in uzun vadeli karşılıkları 2022, 2023 ve 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 ara dönemi itibarıyla sırasıyla 19.188.321 TL, 8.602.195 TL 6.473.612 TL ve 5.594.509 TL'dir.

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 ara dönemi itibarıyla sırasıyla 6.163.670.865 TL, 7.398.034.576 TL, 8.196.347.809 TL ve 8.143.774.164 TL olarak gerçekleşmiştir. Ertelenmiş vergi yükümlülüğüne sebep olan ana kalem yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışından kaynaklı muhasebeleştirilen geçici farklardır.

Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülükler hesap kaleminde 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 dönemlerinde bakiye bulunmazken 31.12.2022 tarihinde 61.439.175 TL olarak gerçekleşmiştir.

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.

Oran Analizleri

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla önemli rasyoları aşağıda yer almaktadır.

Önemli Rasyolar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Cari Oran: (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	1,99	1,59	1,88	1,87
Kaldıraç Oranı: (Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler/ Aktif Toplamı)	0,49	0,49	0,47	0,48

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Önemli Rasyolar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	1,04	1,04	1,12	1,10
Özsermaye Karlılığı (Net Kar/Özkaynaklar)	0,17	0,08	0,00	(0,04)

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in, 31 Aralık 2022, 2023 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ve 30 Haziran 2025 ve 2024 dönemlerinde sona eren altı aylık ara dönemlere ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide gelir tabloları aşağıda yer almaktadır.

Söz konusu konsolide finansal tablolar "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardına göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lira'sı ("TL") üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır ve Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025
Hasılat	10.122.457.053	4.730.604.514	3.462.356.279	734.120.989	1.387.709.079
Satışların maliyeti	(10.014.006.214)	(4.452.747.899)	(2.809.234.802)	(885.472.774)	(1.073.520.251)
Brüt kar	108.450.839	277.856.615	653.121.477	(151.351.785)	314.188.828
Genel yönetim giderleri	(1.449.259.073)	(780.417.880)	(664.043.686)	(265.537.134)	(265.362.856)
Pazarlama giderleri	(1.099.920.696)	(1.591.888.062)	(355.953.595)	(239.500.827)	(200.785.999)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13.227.761.783	6.026.285.660	6.054.661.756	3.808.734.923	732.971.743
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(3.314.743.966)	(3.591.383.032)	(4.799.989.821)	(5.296.156.679)	(3.581.322.765)
Esas faaliyet karı / (zararı)	7.472.288.887	340.453.301	887.796.131	(2.143.811.502)	(3.000.311.049)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından / (zararlarından) paylar	4.130.888	(2.060.420)	84.936.880	70.544.420	(8.421)
Finansman (gideri) / geliri öncesi faaliyet karı / (zararı)	7.476.419.775	338.392.881	972.733.011	(2.073.267.082)	(3.000.319.470)
Finansman gelirleri	252.362.041	73.608.500	432.831.078	125.773.095	154.577.174
Finansman giderleri	(1.006.812.505)	(573.701.619)	(666.628.832)	(324.866.904)	(240.543.201)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	1.442.246.520	4.198.496.989	(128.917.385)	10.705.628	358.974.702
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	8.164.215.831	4.036.796.751	610.017.872	(2.261.655.263)	(2.727.310.795)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	(2.152.629.388)	(1.166.161.440)	(450.309.765)	690.921.334	118.008.599
<i>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)</i>	-	-	-	-	-
<i>Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)</i>	<i>(2.152.629.388)</i>	<i>(1.166.161.440)</i>	<i>(450.309.765)</i>	<i>690.921.334</i>	<i>118.008.599</i>
Dönem karı / (zararı)	6.011.586.443	2.870.635.311	159.708.107	(1.570.733.929)	(2.609.302.196)
Dönem karının dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar	3.337.743.780	886.407.299	(351.941.948)	(1.078.664.447)	(438.508.855)
Ana ortaklık payları	2.673.842.663	1.984.228.012	511.650.055	(492.069.482)	(2.170.793.341)
Net dönem karı / (zararı)	6.011.586.443	2.870.635.311	159.708.107	(1.570.733.929)	(2.609.302.196)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp)	2,52	1,87	0,48	(0,46)	(2,05)
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç / (kayıp)	2,52	1,87	0,48	(0,46)	(2,05)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER) KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	10.616.326	6.257.460	(11.144.926)	(5.780.140)	904.635
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları vergi geliri	(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)	(4.624.112)	723.708
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	6.020.079.504	2.875.641.279	150.792.165	(1.575.358.041)	(2.608.578.488)
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar	3.337.743.781	886.407.299	(351.941.949)	(1.078.664.447)	(438.508.855)

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ana ortaklık payları	2.682.335.723	1.989.610.461	501.343.058	(496.693.595)	(2.170.069.633)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	6.020.079.504	2.876.017.760	149.401.109	(1.575.358.042)	(2.608.578.488)

Hasılat

İnşaat ve gayrimenkul geliştirme sektöründe hasılatın gelir tablosuna yansıtılması, genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri çerçevesinde anahtar ve tapu teslimi esasına dayanmaktadır. Bu nedenle, teslimatların yoğunlaştığı dönemlerde gelir tablosunda hasılat artış 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.

Şirket'in hasılatının detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Hasılat (TL)	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2025-30.06.2025
Arsa ve arazi satış gelirleri	1.532.870.456	3.295.656.359	1.241.177.749	114.240.923	597.749.578
Ticari mal satışı	157.220.359	88.710.686	457.079.855	-	402.180.533
Konut ve ofis satış gelirleri	8.503.670.171	1.405.731.025	1.802.455.290	688.097.849	388.891.507
Kira gelirleri	42.022.835	59.584.620	43.204.615	6.308.316	8.612.613
Satıştan iadeler	(113.326.768)	(119.078.176)	(81.561.230)	(74.526.099)	(9.725.152)
Hasılat	10.122.457.053	4.730.604.514	3.462.356.279	734.120.989	1.387.709.079

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

100

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. 1. Kaya Sk. Apa Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7967

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.

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in 2022 yılında 1.449.259.073 TL olan genel yönetim giderleri 2023 yılında %46,2 oranında azalarak 780.417.880 TL'ye gerilerken 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %14,9 oranında azalarak 664.043.686 TL'ye gerilemiştir. 2025 yılının ilk 6 ayında ise 2024 yılının aynı dönemine göre %0,1 azalarak 265.537.134 TL'den 265.362.856 TL'ye gerilemiştir. İlgili finansal dönemler itibarıyla genel yönetim giderlerini oluşturan en önemli kalemler personel giderleri, Vergi, finansal denetim, yönetim danışmanlık gibi alınan danışmanlık hizmeti giderleri ve vergi, resim ve harç giderleri olup 2025 yılının ilk 6 ayında sırasıyla genel yönetim giderlerinin %37,6, %26,2 ve %14'ünü oluşturmaktadırlar. Şirket'in 2022 yılı içerisinde geliştirmiş olduğu NEF Arsa iş kolunun büyümesinden kaynaklı aracılık ve komisyon giderleri ve vergi,harç giderleri diğer yıllara oranla daha yüksektir.

Genel yönetim giderleri kaleminin detayı aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri (TL)	01.01.2022-	01.01.2023-	01.01.2024-	01.01.2024-	01.01.2025-
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025
Personel giderleri	573.110.613	303.999.265	327.308.587	150.072.471	99.774.745
Danışmanlık giderleri	194.761.165	118.199.742	81.867.813	38.030.952	69.473.251
Vergi, resim ve harç giderleri	252.582.955	153.291.546	106.173.189	19.854.030	37.253.021
Kira giderleri	40.700.632	24.701.044	17.108.502	8.457.685	13.401.247
Seyahat ve konaklama giderleri	22.041.992	13.377.193	9.265.346	4.902.579	10.378.231
Amortisman ve itfa payı giderleri	37.331.360	24.396.474	19.154.349	12.519.944	9.464.109
Temsil ve ağırlama giderleri	24.859.657	15.087.222	10.449.751	8.339.470	6.770.766
Aracılık hizmeti ve komisyon giderleri	216.167.253	65.606.065	45.440.243	2.446.783	2.798.113
Yakıt, enerji ve su giderleri	23.098.028	14.018.097	9.709.251	2.021.990	2.209.278
Bakım onarım giderleri	4.706.227	2.856.189	1.978.261	4.914.925	2.101.208
Sigorta giderleri	8.369.512	5.079.422	3.518.123	1.738.279	1.579.397
Haberleşme ve kırtasiye giderleri	5.034.074	3.055.159	2.116.072	1.321.345	1.571.258
Posta, kargo, kurye ve nakliye giderleri	1.188.182	721.103	499.452	428.680	674.826
Diğer	45.307.423	36.029.359	29.454.747	10.488.001	7.913.406
Toplam	1.449.259.073	780.417.880	664.043.686	265.537.134	265.362.856

Pazarlama Giderleri

Şirket'in 2022 yılında 1.099.920.696 TL olan pazarlama giderleri 2023 yılında %44,7 oranında artarak 1.591.888.062 TL'ye yükselmiştir. Bu artışın sebebi Nef Arsa projelerinin de yükselmesiyle birlikte proje sayısına bağlı olarak artan reklam ve tanıtım giderleridir. 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %77,6 oranında azalarak 355.953.595 TL'ye gerilemiştir. 2025

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

yılının ilk 6 ayında ise 2024 yılının aynı dönemine göre %16,2 oranında azalarak 239.500.827 TL'den 200.785.999 TL'ye gerilemiştir. Pazarlama giderlerini oluşturan en önemli kalemler sırasıyla reklam ve tanıtım giderleri, personel giderleri, kira giderleri ve aracılık hizmeti ve komisyon giderleri olup 2025 yılının ilk 6 ayında sırasıyla pazarlama giderlerinin %29,5, %26, %19,4 ve %18,5'ini oluşturmaktadır. Aracılık ve komisyon giderleri, arsa alımı ve satışı sırasında aracılara ve satışçılara verilen satış komisyon giderleridir.

Pazarlama Giderleri (TL)	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025
Reklam ve tanıtım giderleri	271.276.618	810.453.857	114.031.066	68.465.354	59.240.345
Personel giderleri	105.393.653	36.459.459	44.302.199	36.329.451	52.190.567
Kira giderleri	153.425.924	28.624.627	64.492.553	41.093.937	38.999.649
Aracılık hizmeti ve komisyon giderleri	514.348.131	517.251.088	109.808.297	77.479.948	37.209.506
Bakım onarım giderleri	1.507.216	12.880.739	633.558	782.378	1.845.475
Vergi, resim ve harç giderleri	1.772.712	5.255.135	745.159	14.523	1.548.265
Haberleşme ve kırtasiye giderleri	4.507.033	6.118.657	1.894.530	840.685	1.349.515
Danışmanlık giderleri	6.028.699	10.214.601	2.534.162	2.944.981	841.535
Temsil ve ağırlama giderleri	29.491.097	130.729.657	12.396.576	4.106.239	363.042
Diğer	12.169.613	33.900.242	5.115.495	7.443.331	7.198.100
Toplam	1.099.920.696	1.591.888.062	355.953.595	239.500.827	200.785.999

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

2022 yılında 13.227.761.783 TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirler, 2023 yılında %54,4 oranında azalışla 6.026.285.660 TL'ye gerilemiştir. 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %0,5 oranında artışla 6.054.661.756 TL olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılının ilk 6 ayında ise 2024 yılının aynı dönemine göre %80,8 oranında azalarak 3.808.734.923 TL'den 732.971.743 TL'ye azalmıştır. 2023 ve 2025 yılındaki azalışın en önemli sebebi yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışındaki azalmadır. Esas faaliyetlerden diğer gelirleri oluşturan en önemli kalemler yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı ve kur farkı gelirleridir. 2024 yılında ise yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı gerçekleşmiş olup bu kârların 2024 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerden Sütluce yurdunun satışidir.

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	11.820.328.658	4.366.776.454	3.292.056.577	2.761.315.691	414.546.694
Kur farkı gelirleri	861.152.608	1.514.257.369	738.514.426	580.754.752	309.088.803
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	-	-	1.511.785.171	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	113.891.916	-	327.917.545	252.632.098	-
Diğer	432.388.601	145.251.837	184.388.037	214.032.382	9.336.246
Toplam	13.227.761.783	6.026.285.660	6.054.661.756	3.808.734.923	732.971.743

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Şirket'in 2022 yılında 3.314.743.966 TL olan esas faaliyetlerden diğer giderleri, 2023 yılında %8,3 oranında artışla 3.591.383.032 TL'ye yükselmiştir. 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %33,7 oranında artışla 4.799.989.821 TL'ye yükselmiştir. 2025 yılının ilk 6 ayında ise 2024 yılının ilk 6 ayına göre %32,4 oranında azalarak 5.296.156.679 TL'den 3.581.322.765 TL'ye gerilemiştir. İlgili artış ve azalışların en önemli sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki gerçeğe uygun değer azalışının düşmesidir. Bu azalış Bebekköy ve Gölköy projelerindeki değer artışından kaynaklıdır. 2025 yılının ilk 6 ayı itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderleri oluşturan en önemli kalemler yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı, stok değer düşüklüğü ve kur farkı gideridir.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

	01.01.2022-	01.01.2023-	01.01.2024-	01.01.2024-	01.01.2025-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı	-	(554.155.596)	(2.434.680.643)	(4.487.518.692)	(1.843.023.696)
Stok değer düşüklüğü	(631.239.898)	(43.692.924)	(106.757.840)	-	(784.397.522)
Kur farkı gideri	(968.699.199)	(1.730.519.005)	(654.221.332)	(287.589.847)	(577.587.531)
Karşılık giderleri	-	(701.257.394)	(466.695.722)	(380.215.432)	(258.908.670)
Şüpheli ticari alacak ve diğer karşılığı gideri	(446.471.480)	-	(579.132.698)	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	(716.356.487)	(67.434.153)	(23.059.103)	(13.058.710)	-
Diğer	(551.976.902)	(494.323.960)	(535.442.483)	(127.773.998)	(117.405.346)
Toplam	(3.314.743.966)	(3.591.383.032)	(4.799.989.821)	(5.296.156.679)	(3.581.322.765)

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 zararı %40 artarak 3.000.311.049 TL zarar olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılındaki esas faaliyet zararının sebebi esas faaliyetlerden diğer giderleridir. Şirket'in esas faaliyet kâr marjı, 2022, 2023, 2024 yılları için sırasıyla %73,8, %7,2 ve %25,6'dır.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından) Paylar

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardaki paylar iştirak yatırımları ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki payları içerir. İştirakler, Grup'un işletmenin finansal ve faaliyet politikaları üzerinde tek başına ya da müşterek kontrol yetkisine sahip bulunmamakla birlikte önemli etkiye sahip olduğu işletmelerdir. Ortak girişim Grup'un anlaşmanın net varlıkları üzerinde haklara sahip olmasından ziyade anlaşmanın varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip olmasından dolayı ortak kontrole tabi anlaşmalardır. İştirakler ve iş ortaklıkları özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilir. İlgili finansal dönemlerde 2022, 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla 4.130.888 TL zarar, 2.060.420 TL zarar ve 84.936.880 TL kâr olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılının ilk 6 ayında ise 8.421 TL zarar olarak gerçekleşmiştir. Buradaki bakiye Timur Gayrimenkul'ün 50% sermaye payı olduğu, içerisinde proje geliştirmeyi hedeflediği HT Gayrimenkul Yatırım Tic Aş ve Beykoz'de 20 dönüm arazi üzerinde geliştirmeyi planladığı proje için kurulan Timur Karlıtepe Gayrimenkul ve Yatırımları AŞ'den gelmektedir.

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.

Net Parasal (Kayıp) / Kazanç

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış göstermektedir. Şirket'in Bağımsız Denetim Raporu'na konu olan 2022, 2023 ve 2024 yılında sırasıyla 1.442.246.520 TL, 4.198.496.989 TL kar ve 128.917.385 TL parasal kayıp olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılının ilk 6 ayında ise 358.974.702 TL net parasal kazanç olarak gerçekleşmiştir.

Vergi Geliri / Gideri

Şirket'in vergi gelir/giderleri; ertelenmiş vergi giderinden oluşmaktadır. Şirket'in vergi giderleri 2022, 2023 ve 2024 dönemleri itibarıyla sırasıyla; 2.152.629.388 TL, 1.166.161.440 TL ve 450.309.765 TL gider olarak raporlanmıştır. 2025 yılının ilk 6 ayında ise 118.008.599 TL gelir olarak raporlanmıştır. İlgili gelirin oluşmasının sebebi 2025 ikinci yarısında oluşan zarardan dolayı atılan vergi taahhüdur.

Net Kar

Şirket'in 2022 yılında 6.011.586.443 TL olan net dönem karı, 2022 yılında %52,2 oranında azalarak 2.870.635.311 TL'ye gerilerken, 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %94,5 oranında azalışla 159.708.107 TL'ye gerilemiştir. Net kâr marjı ise 2022, 2023 ve 2024 yılları itibarıyla sırasıyla %59,4, %60,7 ve %4,6 olmuştur. 2025 yılının ilk 6 ayında ise net dönem zararı 2.609.302.196 TL olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılındaki zararın en önemli sebebi esas faaliyetlerden diğer giderlerdir.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Gayrimenkul geliştirme sektöründe hasılatın gelir tablosuna yansıtılması, genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri çerçevesinde anahtar ve tapu teslimi esasına dayanmaktadır. Bu nedenle, teslimatların yoğunlaştığı dönemlerde gelir tablosunda hasılat artış 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.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



**TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.**
Esentepe Mh. Akmerkez Sk. Apa No: 1 Plaza
No:3 İç Kapı No:24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

Türkiye'nin gayrimenkul ve inşaat sektörü; GSYH düzeyi, kişi başına düşen milli gelir, harcama eğilimleri, nüfus artışı, kentleşme oranı, demografik ve sosyal eğilimler, enflasyon ve faiz oranları, tüketici talebi, döviz kurları ve deprem riski gibi makroekonomik ve çevresel faktörlerden etkilenmektedir. Bu faktörlerde meydana gelen değişimler, sektörde faaliyet gösteren firmaların performansları üzerinde doğrudan veya dolaylı etkiler yaratabilmektedir.

Türkiye'de son yıllarda yüksek seyreden enflasyon, gayrimenkul sektörünü hem talep hem de arz yönlü olarak etkilemiştir. 2021 ve 2022 yıllarında faiz oranlarındaki gerileme ve enflasyondaki artış, tasarruf sahiplerinin birikimlerini koruma amacıyla gayrimenkule yönelmesine neden olmuş; bu durum, gayrimenkul fiyatlarında belirgin artışlar yaratmıştır. Ancak, sonraki dönemde fiyat seviyelerindeki yükseliş, kredi olanaklarının daralması ve alım gücündeki azalmaya bağlı olarak, sektörde satış hacmi ve fiyat artış hızında yavaşlama gözlemlenmiştir.

Aynı dönemde, enflasyon ve döviz kurlarındaki artışa paralel olarak, inşaat maliyetleri de önemli ölçüde yükselmiştir. Hammaddeler ve yapı malzemeleri fiyatlarındaki artış, proje bütçeleri üzerinde baskı oluşturmıştır.

2023 yılı, hem küresel ölçekte hem de Türkiye ekonomisinde durgunluk eğiliminin hissedildiği bir yıl olmuştur. 6 Şubat 2023 tarihinde Türkiye'nin doğu illerinde meydana gelen büyük deprem felaketi, ülkenin yüksek deprem riski taşıyan bir coğrafyada yer aldığını bir kez daha ortaya koymuş ve yapı güvenliği ile deprem dayanıklılığı konularını talep tarafında öncelikli kriterler arasına taşımıştır.

Belirtilen unsurlar dışında, Şirket faaliyetlerini doğrudan veya esaslı biçimde etkileyen başka bir dışsal faktör bulunmamaktadır.

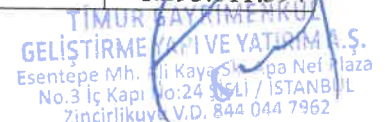
10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri, öz kaynakları, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki tabloda detaylıca gösterilmiştir.

Borçluluk Durumu (TL)	30.06.2025
Kısa vadeli yükümlülükler	1.548.547.719
Garantili	--
Teminatlı	1.129.288.319
Garantisiz/Teminatsız (Tahvil)	419.259.400
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	98.878.600
Garantili	--
Teminatlı	98.878.600
Garantisiz/Teminatsız	--
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.647.426.319
Özkaynaklar	18.619.140.095
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	1.059.500.175
Sermaye düzeltme farkları	4.996.263.332
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	12.555.825.661
Yasal yedekler	7.550.927
TOPLAM KAYNAKLAR	20.266.566.414
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	195.320
B. Nakit Benzerleri	1.293.811.394

**Gedik Yatırım**
Menkul Değerler A.Ş.



**TİMUR GAYRİMENKUL**
GELİŞTİRME, YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. 3. Kısım Katı Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 34090 / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	--
D. Likidite (A+B+C)	1.294.006.714
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	966.611.928
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	(330.961.553)
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımı	(798.326.766)
H. Tahviller	(419.259.400)
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	(1.548.547.719)
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I+E+D)	712.070.923
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	(98.878.600)
L. Tahviller	--
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	--
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	(98.878.600)
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	613.192.323

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

İzahnameye konu finansal dönemlerde Şirket'in başlıca fon kaynakları banka kredileri, ihraç edilmiş menkul kıymetler, proje satışlarından kaynaklı ertelenmiş gelirler ve Şirket özkaynaklarıdır. Şirket'in fon kaynakları tablosu aşağıda yer almaktadır:

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOLARI								
KAYNAKLAR	31.12.2022	%	31.12.2023	%	31.12.2024	%	30.06.2025	%
Kısa vadeli yükümlülükler	14.552.417.821	21,60%	19.073.039.119	25,74%	15.483.267.160	21,59%	13.835.633.694	20,54%
Kısa vadeli borçlanmalar	523.270.531	0,78%	527.373.687	0,71%	615.783.165	0,86%	750.220.953	1,11%
-Banka kredileri	523.270.531	0,78%	527.373.687	0,71%	615.783.165	0,86%	750.220.953	1,11%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	956.425.545	1,42%	1.431.869.561	1,93%	471.858.673	0,66%	798.326.766	1,19%
-Banka kredileri	956.425.545	1,42%	1.431.869.561	1,93%	471.858.673	0,66%	798.326.766	1,19%
Ticari borçlar	2.522.871.849	3,75%	4.364.782.432	5,89%	2.799.077.104	3,90%	2.541.778.771	3,77%
- İlişkili taraflara ticari borçlar	31.583.706	0,05%	12.283.622	0,02%	632.230	0,00%	347.993	0,00%
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.491.288.143	3,70%	4.352.498.810	5,87%	2.798.444.874	3,90%	2.541.430.778	3,77%
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	23.458.953	0,03%	62.225.299	0,08%	24.590.157	0,03%	37.387.795	0,06%
Diğer borçlar	713.541.325	1,06%	1.295.095.736	1,75%	713.431.676	0,99%	425.702.592	0,63%
- İlişkili taraflara diğer borçlar	208.046.070	0,31%	305.106.776	0,41%	354.750.420	0,49%	27.314.023	0,04%
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	505.495.255	0,75%	989.988.960	1,34%	358.681.256	0,50%	398.388.569	0,59%
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8.757.800.032	13,00%	11.268.252.992	15,21%	10.828.431.018	15,10%	9.228.034.025	13,70%
Dönem karı vergi yükümlülüğü	60.378	0,00%	930	0,00%	1.098.725	0,00%	941.705	0,00%
Kısa vadeli karşılıklar	351.567.107	0,52%	20.518.309	0,03%	9.917.481	0,01%	21.028.798	0,03%
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	7.631.542	0,01%	20.518.309	0,03%	9.917.481	0,01%	21.028.798	0,03%
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	343.935.565	0,51%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	703.422.101	1,04%	102.920.173	0,14%	19.079.161	0,03%	32.212.289	0,05%
Uzun vadeli yükümlülükler	18.390.249.394	27,30%	17.240.517.007	23,27%	18.288.547.193	25,50%	18.192.414.431	27,01%
Uzun vadeli borçlanmalar	3.039.266.940	4,51%	980.431.889	1,32%	147.366.240	0,21%	98.878.600	0,15%
-Banka kredileri	3.039.266.940	4,51%	980.431.889	1,32%	147.366.240	0,21%	98.878.600	0,15%
Ticari borçlar	98.069.690	0,15%	54.486.135	0,07%	11.397.229	0,02%	9.768.445	0,01%
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	98.069.690	0,15%	54.486.135	0,07%	11.397.229	0,02%	9.768.445	0,01%
Diğer borçlar	1.275.375.963	1,89%	864.085.056	1,17%	572.135.866	0,80%	500.299.382	0,74%
- İlişkili taraflara diğer borçlar	902.003.171	1,34%	714.790.390	0,96%	531.433.314	0,74%	460.687.849	0,68%
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	373.372.792	0,55%	149.294.666	0,20%	40.702.552	0,06%	39.611.533	0,06%
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	7.733.238.440	11,48%	7.934.877.156	10,71%	9.354.826.437	13,04%	9.434.099.331	14,01%

Uzun vadeli karşılıklar	19.188.321	0,03%	8.602.195	0,01%	6.473.612	0,01%	5.594.509	0,01%
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	19.188.321	0,03%	8.602.195	0,01%	6.473.612	0,01%	5.594.509	0,01%
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	6.163.670.865	9,15%	7.398.034.576	9,98%	8.196.347.809	11,43%	8.143.774.164	12,09%
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	61.439.175	0,09%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Özkaynaklar	34.420.384.328	51,10%	37.789.643.092	51,00%	37.940.435.257	52,91%	35.331.856.769	52,45%
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	28.037.620.293	41,62%	30.520.471.758	41,19%	31.023.205.871	43,26%	28.853.136.238	42,83%
Ödenmiş sermaye	1.059.500.175	1,57%	1.059.500.175	1,43%	1.059.500.175	1,48%	1.059.500.175	1,57%
Sermaye düzeltme farkları	4.996.263.332	7,42%	4.996.263.332	6,74%	4.996.263.332	6,97%	4.996.263.332	7,42%
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	12.062.208.176	17,91%	12.555.825.661	16,94%	12.555.825.661	17,51%	12.555.825.661	18,64%
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	-8.354.594	-0,01%	-3.348.626	0,00%	-12.264.568	-0,02%	-11.540.860	-0,02%
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	-8.354.594	-0,01%	-3.348.626	0,00%	-12.264.568	-0,02%	-11.540.860	-0,02%
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	7.550.927	0,01%	7.550.927	0,01%	7.550.927	0,01%	7.550.927	0,01%
Geçmiş yıl karları	7.246.609.614	10,76%	9.920.452.277	13,39%	11.904.680.289	16,60%	12.416.330.344	18,43%
Net dönem karı veya (zararı)	2.673.842.663	3,97%	1.984.228.012	2,68%	511.650.055	0,71%	-2.170.793.341	-3,22%
Kontrol gücü olmayan paylar	6.382.764.035	9,48%	7.269.171.334	9,81%	6.917.229.386	9,65%	6.478.720.531	9,62%
TOPLAM KAYNAKLAR	67.363.051.543	100%	74.103.199.218	100%	71.712.249.610	100%	67.359.904.894	100%

Şirket'in fon kaynakları, kısa ve uzun vadeli yükümlülükler ile özkaynaklardan oluşmaktadır. 30.06.2025 itibarıyla Şirket'in kaynaklarının %20,5'i kısa vadeli yükümlülüklerden, %27'si uzun vadeli yükümlülüklerden, %42,8'i özkaynaklardan oluşmaktadır.

Şirket'in kısa ve uzun vadeli fon kaynakları; finansal borçlar, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, dönem karı vergi yükümlülüğü, karşılıklar, ertelenmiş vergi yükümlülüğü ve özkaynaklardan oluşmaktadır.

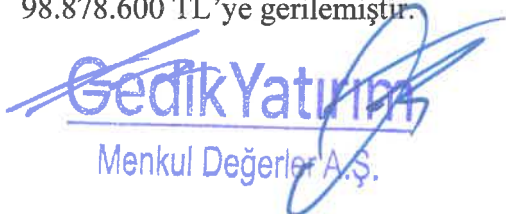
Kısa Vadeli Finansal Borçlar:

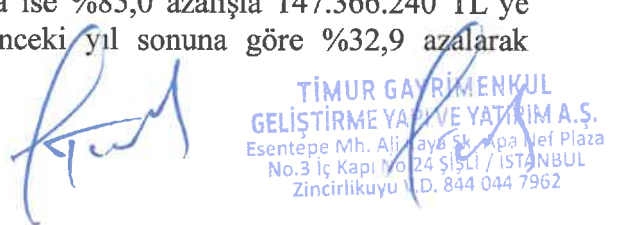
Kısa vadeli finansal borçlar, kısa vadeli banka kredileri ve uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımlarını içermektedir. Şirket'in 2022 yıl sonunda 1.479.696.076 TL olan kısa vadeli finansal borçları; 2023 yıl sonunda %32,4 artışla 1.959.243.248 TL'ye ulaşırken, 31.12.2024 yıl sonu itibarıyla %44,5 azalışla 1.087.641.838 TL'ye ulaşmıştır. 30.06.2025 tarihli dönem sonu itibarıyla ise %42,4 artış göstererek 1.548.547.719 TL olmuştur. Kısa vadeli finansal borçlar, Şirket'in büyüyen iş hacmiyle beraber artan işletme sermayesi ihtiyacını ve yatırımlarını finanse etmek için kullanılmaktadır. Şirket'in 30.06.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla banka kredileri döviz ve TL'den oluşmaktadır.

Kısa vadeli finansal borçlar TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Kısa vadeli banka kredileri	523.270.531	527.373.687	615.783.165	750.220.953
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	956.425.545	1.431.869.561	471.858.673	798.326.766
Toplam	1.479.696.076	1.959.243.248	1.087.641.838	1.548.547.719

Uzun Vadeli Finansal Borçlar:

Uzun vadeli finansal borçlar, uzun vadeli kredilerden oluşmaktadır. Şirket'in 2022 yıl sonunda uzun vadeli finansal borcu 3.039.266.940 TL'dir. 2023 yılsonunda %67,7 gerileyerek 980.431.889 TL'ye gerilemiştir. 2024 yıl sonunda ise %85,0 azalışla 147.366.240 TL'ye ulaşmıştır. 30.06.2025 tarihi itibarıyla ise bir önceki yıl sonuna göre %32,9 azalarak 98.878.600 TL'ye gerilemiştir.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Nefi Paşa Sk. Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

Uzun vadeli finansal borçlar TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Uzun vadeli banka kredileri	3.039.266.940	980.431.889	147.366.240	98.878.600
Toplam	3.039.266.940	980.431.889	147.366.240	98.878.600

Kredi sözleşmelerinin orijinal vadelerine göre kısa ve uzun vadeli banka kredisi borçlarının geri ödemeleri, aşağıdaki gibidir:

Vade/TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
0-1 yıl arası	1.479.696.076	1.959.243.248	1.087.641.838	1.548.547.719
1-2 yıl arası	1.529.587.052	593.374.049	147.366.240	98.878.600
2-3 yıl arası	917.477.688	387.057.840	-	-
4-5 yıl arası	592.202.200	-	-	-
Toplam	4.518.963.016	2.939.675.137	1.235.008.078	1.647.426.319

Kısa Vadeli Ticari Borçlar:

Kısa vadeli ticari borçlar; ticari borçlar, ilişkili taraflara ticari borçlar, borç senetleri ve diğer ticari borçlardan oluşmaktadır. Şirket'in kısa vadeli ticari borçları 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 itibarıyla sırasıyla 2.522.871.849 TL, 4.364.782.432 TL, 2.799.077.104 TL ve 2.541.778.771 TL'dir.

Kısa Vadeli Ticari borçlar TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Ticari borçlar	1.578.682.136	1.883.054.494	2.369.267.806	2.223.654.288
İlişkili taraflara ticari borçlar	31.583.706	12.283.622	632.230	347.993
Borç senetleri	903.054.156	2.465.945.198	427.986.510	316.756.075
Diğer ticari borçlar	9.551.851	3.499.118	1.190.558	1.020.415
Toplam	2.522.871.849	4.364.782.432	2.799.077.104	2.541.778.771

Kısa vadeli ticari borçlar hesabı 2023 yıl sonunda bir önceki yıl sonuna göre %73 oranında artış gösterirken 2024 yıl sonunda bir önceki yıl sonuna göre %35,9 oranında azalış gerçekleşmiştir. 30.06.2025 itibarıyla ise 2024 yıl sonuna göre %9,2'lik bir azalış gerçekleşmiştir. 2023 yıl sonunda yaşanan artışın sebebi devam eden inşaatlar için verilen borç senetleridir ve 2024 yıl sonununda ve 30.06.2025 dönemi itibarıyla yaşanan azalışların temel sebebi bu borç senetlerinin ödenerek kapatılmasıdır.

Uzun Vadeli Ticari Borçlar:

Uzun vadeli ticari borçları ilişkili olmayan taraflara ticari borçlardan oluşmaktadır. Şirket'in uzun vadeli ticari borçları 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 itibarıyla sırasıyla 98.069.690 TL, 54.486.135 TL, 11.397.229 TL ve 9.768.445 TL'dir.

Uzun vadeli ticari borçlar hesabı 2023 yıl sonunda bir önceki yıl sonuna göre %44,4, 2024 yıl sonunda bir önceki yıl sonuna göre %79,1, 30.06.2025 itibarıyla ise 2024 yıl sonuna göre %14,3'lük bir azalış gerçekleşmiştir.

Uzun vadeli ticari borçlar TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Uzun vadeli ticari borçlar	98.069.690	54.486.135	11.397.229	9.768.445
Toplam	98.069.690	54.486.135	11.397.229	9.768.445

Kısa Vadeli Diğer Borçlar:

Kısa vadeli diğer borçlar, vadesi geçen ertelenen veya taksitlendirilen ve diğer yükümlülükler, ödenecek vergi ve fonlar, ilişkili kuruluşlardan diğer borçlar, alınan depozito ve teminatlar ve diğer borçlardan oluşmaktadır. Diğer borçlar ilgili kurumlara ödenecek olan tapu abonelik ve

iskan harçlarından oluşmaktadır. Şirket'in kısa vadeli diğer borçları 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 itibarıyla sırasıyla 713.541.325 TL, 1.295.095.736 TL, 713.431.676 TL ve 425.702.592 TL'dir.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Vadesi geçen ertelenen veya taksitlendirilen ve diğer yükümlülükler	33.607.336	425.647.750	247.782.525	177.464.342
İlişkili taraflara diğer borçlar	208.046.070	305.106.776	354.750.420	27.314.023
Ödenecek vergi ve fonlar	332.576.356	84.998.269	66.572.645	87.810.879
Alınan depozito ve teminatlar	58.245.641	400.210.002	41.952.227	67.428.518
Diğer	81.065.922	79.132.939	2.373.859	65.684.830
Toplam	713.541.325	1.295.095.736	713.431.676	425.702.592

Uzun Vadeli Diğer Borçlar:

Uzun vadeli diğer borçlar, alınan depozito ve teminatlar, Bte Kağıthane, Bebek Turizm'in alımından kaynaklanan borçlar ve kontrol gücü olmayan ortaklara borçlardan oluşmaktadır. Şirket'in uzun vadeli diğer borçları 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 itibarıyla sırasıyla 1.275.375.963 TL, 864.085.056 TL, 572.135.866 TL ve 500.299.382 TL'dir.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Alınan depozito ve teminatlar	246.873.436	139.557.602	40.702.552	39.611.533
Bte Kağıthane	112.748.175	-	-	-
Bebek Turizm'in alımından kaynaklanan borçlar	13.751.181	9.737.064	-	-
Kontrol gücü olmayan ortaklara borçlar	902.003.171	714.790.390	531.433.314	460.687.849
Toplam	1.275.375.963	864.085.056	572.135.866	500.299.382

Özkaynaklar:

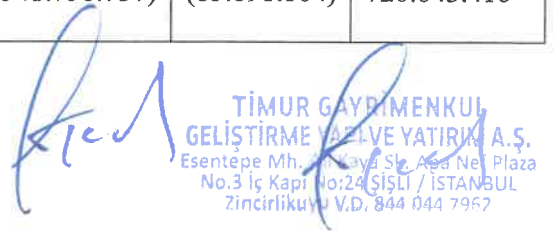
Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 28.037.620.293 TL olan özkaynakları 2023 yıl sonunda 2022'ye kıyasla %8,9 artarak 30.520.471.758 TL'ye yükselmiştir. 2024 yıl sonunda ise 2023 yıl sonuna göre %1,6 artarak 31.023.205.871 TL'ye yükselmiştir. 30.06.2025 itibarıyla 28.853.136.238 TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynaklar toplam kaynakların 2022, 2023, 2024 yıl sonları ve 30.06.2025 itibarıyla sırasıyla %41,6 %41,2, %43,3 ve %42,8'ini oluşturmuştur.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

İzahnameye konu finansal dönemler için Şirket'in nakit akış tablosunda öne çıkan iki kalem 'işletme faaliyetlerinden nakit akışları' ile 'finansman faaliyetlerinden nakit akışlarıdır.

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025
(A) İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	868.054.022	210.880.548	309.078.762	131.330.267	(941.152.236)
(B) Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	303.553.911	(246.181.310)	4.191.710.655	35.892.830	(277.453.894)
(C) Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(474.119.455)	(619.298.824)	(1.541.758.737)	(85.691.104)	720.643.416


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYDIMENKUL
GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. 1. Kısım Sk. Asa Net Plaza
No:3 İç Kapı No:24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7957