

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

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**



Bağımsız
Denetim ve
Yeminli Mali
Müşavirlik A.Ş.



Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun, aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KKGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardı "TMS 34")'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi'ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Dikkat Çekilen Hususlar

Dipnot 2'de belirtildiği üzere, Grup'un tek pay sahibi olan Erden Timur hakkında yürütülen bir soruşturma kapsamında, İstanbul 1. Sulh Ceza Hakimliğinin 06 Mart 2026 tarihli ve 2026/2785 numaralı kararıyla Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu ("TMSF"), Grup'a kayyum olarak atanmış ve Grup yönetimi 25 Mart 2026 tarihinden itibaren TMSF tarafından atanan yönetim kuruluna devredilmiştir. Bu husus tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve 20 Mayıs 2026 tarihli bağımsız denetçi raporunda olumlu görüş verilmiştir.

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından incelenmiş ve 19 Ağustos 2025 tarihli sınırlı bağımsız denetim raporunda olumlu sonuç beyan edilmiştir.



Bağımsız
Denetim ve
Yeminli Mali
Müşavirlik A.Ş.



Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Şirket'in tüm önemli yönleriyle, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Associate member of PRAXITY AISBL)



Fahri Arıkan, YMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 19 Ağustos 2026

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-56

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem 30 Haziran 2026	Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	3	270.663	940.282
Finansal yatırımlar	4	1.474.452	1.804.098
Ticari alacaklar		5.806.425	4.002.602
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6	-	1.937
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.806.425	4.000.665
Diğer alacaklar		19.327	16.979
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	6	4.957	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	14.370	16.979
Stoklar	11	50.928.366	52.014.721
Peşin ödenmiş giderler		2.613.087	2.567.589
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	12	2.613.087	2.567.589
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	24	1.401	23.467
Diğer dönen varlıklar	18	388.459	396.241
Toplam dönen varlıklar		61.502.180	61.765.979
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	35.935	36.530
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	7.915.909	7.984.231
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	27	115.376	115.607
Maddi duran varlıklar	13	93.766	100.265
Maddi olmayan duran varlıklar	14	38.371	47.837
Peşin ödenmiş giderler		1.321.188	1.000.767
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	12	1.321.188	1.000.767
Ertelenmiş vergi varlığı	24	1.335.018	985.845
Diğer duran varlıklar	18	155.395	241.631
Toplam duran varlıklar		11.010.958	10.512.713
TOPLAM VARLIKLAR		72.513.138	72.278.692

İlişkili dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem</i>
KAYNAKLAR	Dipnot	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar		1.623.341	4.976.304
-Banka kredileri	5	1.623.341	4.976.304
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		614.172	531.878
-Banka kredileri	5	614.172	531.878
Ticari borçlar		5.382.169	5.665.299
- İlişkili taraflara ticari borçlar	6	2.521	6.248
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	5.379.648	5.659.051
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	8	40.499	21.177
Diğer borçlar		630.154	269.132
- İlişkili taraflara diğer borçlar	6	532.033	116.054
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	98.121	153.078
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	12	15.181.858	16.368.330
Dönem karı vergi yükümlülüğü	24	19.371	1.109
Kısa vadeli karşılıklar		25.205	24.763
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	25.205	24.763
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	34.757	30.136
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		23.551.526	27.888.128
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar		449.784	70.744
-Banka kredileri	5	449.784	70.744
Ticari borçlar		16.262	19.151
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	16.262	19.151
Diğer borçlar		585.030	585.290
- İlişkili taraflara diğer borçlar	6	545.520	541.893
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	39.510	43.397
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	12	8.425.688	6.584.669
Uzun vadeli karşılıklar		9.739	9.443
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	9.739	9.443
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	9.947.501	8.955.272
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		154.612	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		19.588.616	16.224.569
Toplam Yükümlülükler		43.140.142	44.112.697
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		20.959.644	19.786.949
Ödenmiş sermaye	19	1.059.500	1.059.500
Sermaye düzeltme farkları	19	6.940.808	6.940.808
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	19	7.247.028	7.247.028
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(21.613)	(18.519)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(21.613)	(18.519)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	9.976	9.976
Geçmiş yıl karları	19	4.548.156	6.334.697
Net dönem karı		1.175.789	(1.786.541)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		8.413.352	8.379.046
Toplam Özkaynaklar		29.372.996	28.165.995
TOPLAM KAYNAKLAR		72.513.138	72.278.692

İlişkili dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2025
Hasılat	20	4.502.040	1.353.680
Satışların maliyeti	20	(1.963.342)	(924.616)
Brüt kar		2.538.698	429.064
Genel yönetim giderleri	21	(451.395)	(350.573)
Pazarlama giderleri	21	(197.544)	(265.260)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	95.426	782.933
Esas faaliyetlerden diğer giderler	23	(809.787)	(3.989.154)
Esas faaliyet karı / (zararı)		1.175.398	(3.392.990)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından / (zararlarından) paylar	27	(232)	(11)
Finansman (gideri) /geliri öncesi faaliyet karı / (zararı)		1.175.166	(3.393.001)
Finansman gelirleri	22	589.692	204.213
Finansman giderleri	22	(674.068)	(317.783)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	29	763.392	306.424
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		1.854.182	(3.200.147)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(644.087)	696.852
<i>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri /(gideri)</i>		(20.072)	-
<i>Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)</i>	24	(624.015)	696.852
Dönem karı / (zararı)		1.210.095	(2.503.295)
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar	19	34.306	(579.440)
Ana ortaklık payları		1.175.789	(1.923.855)
Net dönem karı / (zararı)		1.210.095	(2.503.295)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp)	25	1,10976	(1,81581)
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç / (kayıp)	25	1,10976	(1,81581)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER) KISMI			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	17	(4.125)	(2.785)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları vergi geliri	24	1.031	557
Diğer kapsamlı gelir / (gider)		(3.094)	(2.228)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		1.207.001	(2.505.523)
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		34.306	(579.440)
Ana ortaklık payları		1.172.695	(1.926.083)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		1.207.001	(2.505.523)

İlişkili dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

(Dipnot 19)	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Kar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden ölçüm Kayıpları		Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)			
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler	1.059.500	6.940.808	9.330.342	-	(16.203)	9.976	7.829.883	(1.495.186)	23.659.120	9.138.396	32.797.516
Transferler	-	-	-	-	-	-	(1.495.186)	1.495.186	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(2.228)	-	-	(1.923.855)	(1.926.083)	(579.440)	(2.505.523)
30 Haziran 2025 itibarıyla bakiyeler	1.059.500	6.940.808	9.330.342	-	(18.431)	9.976	6.334.697	(1.923.855)	21.733.037	8.558.956	30.291.993
1 Ocak 2026 itibarıyla bakiyeler	1.059.500	6.940.808	7.247.028	-	(18.519)	9.976	6.334.697	(1.786.541)	19.786.949	8.379.046	28.165.995
Transferler	-	-	-	-	-	-	(1.786.541)	1.786.541	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(3.094)	-	-	1.175.789	1.172.695	34.306	1.207.001
30 Haziran 2026 itibarıyla bakiyeler	1.059.500	6.940.808	7.247.028	-	(21.613)	9.976	4.548.156	1.175.789	20.959.644	8.413.352	29.372.996

İlişkili dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak -30 Haziran 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.311.153	(2.232.427)
Dönem net zararı		1.210.095	(2.503.295)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		4.854.209	1.517.852
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13,1	16.087	12.476
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	23	63.768	1.036.273
Karşılıklar ile ilgili diğer düzeltmeler		234.838	100.919
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	(36.881)	24.710
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	5	121.257	127.096
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(5.012)	2.960
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylara ilişkin düzeltmeler	27	(232)	(11)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	24	644.087	(696.852)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	23	-	1.410.680
"Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler"	23	(55.289)	-
Parasal (kazanç)/kayıpla ilgili düzeltmeler		3.871.586	(500.399)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(4.767.289)	(1.225.759)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.407.474)	1.488.077
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(4.908)	(1.041.566)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(6.821.989)	(2.079.937)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(894.734)	(915.917)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		571.279	142.719
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		22.515	16.312
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		4.116.193	1.513.109
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		489.620	(175.844)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		162.209	(172.712)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		14.138	(21.225)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	17	(4.389)	(14.832)
Vergi ödemeleri		18.527	(6.393)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		123.489	(551.947)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13,1	(122)	(134)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		123.611	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	-	(551.813)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(2.097.158)	875.932
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	221.489	1.865.800
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(2.355.528)	(965.158)
Alınan faiz	22	589.692	204.213
Ödenen faiz	22	(552.811)	(228.923)
E. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ)		(662.516)	(1.908.442)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	940.282	3.135.971
D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP ETKİSİ		(48.069)	(415.730)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	229.697	811.799

İlişkili dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("Timur Gayrimenkul" veya "Şirket") Şen Timur Gümrükleme ve Dış Ticaret Limited Şirketi ismi altında 1992 yılında gümrük komisyonculuğu aracılık ve mümessillik hizmetleri yapmak için Türkiye'de kurulmuştur. Şirket 12 Nisan 2007'de nevi değiştirmek suretiyle Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi unvanını almıştır. Şirket'in faaliyet konusu Türkiye ve yurtdışında inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı, geliştirmesi ve satımını gerçekleştirmektir.

Şirket adresi, Esentepe Mah. Ali Kaya Sokak No:3 Focus Levent Plaza Kat 5-6 Levent, İstanbul, Türkiye'dir.

Şirket'i ana ortağı Erden Timur'dur. "İstanbul 1. Sulh Ceza Hakimliğinin 06 Mart 2026 tarihli ve 2026/2785 numaralı kararıyla Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu ("TMSF"), Grup'a kayyım olarak atanmış ve Grup yönetimi 25 Mart 2026 tarihinden itibaren TMSF tarafından atanan yönetim kuruluna devredilmiştir."

Konsolide finansal tablolardaki kontrol gücü olmayan payların büyük kısmı Erden Timur'a aittir (Not 19).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket ve bağlı ortaklıklarının toplam çalışan sayısı 196 kişidir (31 Aralık 2025: 201).

Bu konsolide finansal tablolar, Şirket ve bağlı ortaklıklarını (burada ve bundan sonra birlikte "Grup" olarak, her bir şirket içinse "Grup Şirketi" olarak anılacaktır) kapsamaktadır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklık ismi	Ana faaliyeti	Faaliyet yeri	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
			Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)
Bebek Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. ("Bebek Turizm")	Gayrimenkul geliştirme ve turizm	Türkiye	100	100	100	100
Ganj Yapı İnşaat A.Ş. ("Ganj Yapı")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100	100	100	100
TT Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. ("TT Gayrimenkul")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	75	100	75	100
Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. ("Timur Şehircilik")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100	100	100	100
Sirius Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. ("Sirius")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	51	100	51	100
Timur Beykoz 5 Gayrimenkul ve Tic.A.Ş. ("Timur Beykoz 5")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	90	100	90	100
BT Bahçelievler Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. ("BT Bahçelievler")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100	100	100	100
TMR Wheels Oto Kiralama ve Turizm Tic. A.Ş. ("TMR Wheels")	Araç kiralama ve turizm	Türkiye	100	100	100	100

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı ortaklık ismi	Ana faaliyeti	Faaliyet yeri	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
			Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)
Sadabad Kağıthane İnşaat ve Tic. A.Ş. ("Sadabad Kağıthane")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	-	-	-	-
Haliç Öğrenci Rezidansı ve Ticaret Anonim Şirketi ("Haliç Öğrenci Rezidansı")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100	100	100	100
TG Timur Gayrimenkul Yapı ve Ticaret A.Ş. ("TG Timur")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100	100	100	100
Neft Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu ("NEF Fon")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	51	51	51	51
Optimum Yaşam Merkezi İnş. ve Tic. A.Ş. ("Optimum")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	55	55	55	55
Nef Zone Gayrimenkul Geliştirme ve Yapı A.Ş. ("Nef Zone")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100	100	100	100
Sadabad Kağıthane İnşaat ve Tic. A.Ş. ("Sadabad Kağıthane")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	-	-	-	-
Haliç Öğrenci Rezidansı ve Ticaret Anonim Şirketi ("Haliç Öğrenci Rezidansı")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100	100	100	100
TG Timur Gayrimenkul Yapı ve Ticaret A.Ş. ("TG Timur")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100	100	100	100
Neft Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu ("NEF Fon")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	51	51	51	51

Bebek Turizm

Şirket, Bebek Turizm'in T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiraladığı arazi ve taşınmazları geliştirerek işletmek ve alt kiraya vermek için Bebek Turizm'in %100 hissesini 2014 yılında 68.176.777 TL karşılığında satın almıştır.

Ganj Yapı

Şirket, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 2013 yılında İstanbul'da kurulan Ganj Yapı'nın %100 hissesini 2015 yılında 12.500 TL karşılığında satın almıştır.

TT Gayrimenkul

TT Gayrimenkul, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 2015 yılında İstanbul'da kurulmuştur.

Timur Şehircilik

Şirket, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 2012 yılında İstanbul'da kurulan Timur Şehircilik'in %100 hissesini 2016 yılında 5.000.000 TL karşılığında satın almıştır.

Timur Beykoz 5

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

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Haliç Öğrenci Rezidansı

Haliç Öğrenci Rezidansı, yurtiçi ve yurtdışında öğrenci yurdu, öğrenci apartı vb. her tür ve tipte inşaatlar yapmak, her türlü inşaat işi geliştirmek üzere 19 Aralık 2017 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Nef Zone Gayrimenkul Geliştirme ve Yapı Anonim Şirketi, Haliç Öğrenci Rezidansı'nın yüzde 100 sahibidir.

BT Bahçelievler

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

Sadabad Kağıthane

Şirket, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla İstanbul'da kurulan Sadabad Kağıthane'nin %71,43 oranında 2016 yılında 6.200.000 TL karşılığında satın almıştır.

TG Meram

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

Optimum

Şirket, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 2013 yılında İstanbul'da kurulan Optimum'un %55 hissesini satın almıştır.

Sirius

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

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Nef Zone

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

Nef Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

İştirak ismi	Ana faaliyeti	Faaliyet yeri	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
			Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)
Timur Karlitepe Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. ("HT Karlitepe")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	50	50	50	50
HT Gayrimenkul Yatırım ve Tic. A.Ş. ("HT Gayrimenkul")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	50	50	50	50

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

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

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

(i) Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Grup, 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını SPK'nın Seri: II, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Grup, bu çerçevede ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 19 Ağustos 2026 tarihinde onaylanmıştır. Konsolide finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

(ii) Ölçüm esasları

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 üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

(iii) Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

Konsolide finansal tablolar, Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının geçerli para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden sunulmuştur. TL olarak sunulan bütün finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe tam TL olarak gösterilmiştir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

(iv) Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde yapmış olduğu "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ile BOBİ FRS Bölüm 25 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'nın Uygulanması Hakkında Duyuru" ile TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren raporlama dönemlerine ait finansal tablolarının "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardında yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini açıklamıştır.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Sonuç olarak geçerli para birimi TL olan işletmelerin finansal tabloları, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29'a göre düzeltilir.

TFRS, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olan bir işletmenin finansal tablolarının, ister tarihi maliyet ister cari maliyet yaklaşımına göre hazırlanmış olsun, TMS 29 gerekliliklerine göre yeniden düzenlenmesini ve para biriminin yer aldığı ekonomide her zaman yüksek enflasyon olduğu varsayımıyla geriye dönük olarak uygulanmasını gerektirir. TMS 29'daki temel ilke, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimiyle raporlama yapan bir işletmenin finansal tablolarının, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden raporlanması gerekliliğidir. Önceki dönem için karşılaştırmalı rakamlar, aynı cari ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2026	4.137,930	1,0000	206%
31 Aralık 2025	3.513,870	1,1775	211%
30 Haziran 2025	3.132,170	1,3211	220%

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanmış olan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya varsa raporlama tarihine kadar olan en son yeniden değerlendirme tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar endeksteği değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman gideri ve itfa payları, yeniden düzenlenen tutarlara dayanmaktadır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

(iv) Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (Devamı)

- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, işlemlerin gerçekleştiği ayların raporlama tarihine göre aylık düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Grup'un net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Karşılaştırmalı dönemlere ait tüm rakamlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 30 Haziran 2026'ya endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

2.2 Konsolidasyon Esaslar

İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'i ana ortağı ve nihai olarak kontrol eden ortağı Erden Timur'dur. İstanbul 1. Sulh Ceza Hakimliğinin 06 Mart 2026 tarihli ve 2026/2785 numaralı kararıyla Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu ("TMSF"), Grup'a kayyım olarak atanmış ve Grup yönetimi 25 Mart 2026 tarihinden itibaren TMSF tarafından atanan yönetim kuruluna devredilmiştir. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (Fon) Şirketimize ve tüm Grup Şirketlerine kayyım olarak atanmış, karar uyarınca Fon Kurulu tarafından Şirketimizin Yönetim Kurulu oluşturularak Şirketimizin yönetimi ve temsili Fon Kurulunca atanan Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilmektedir. Şirket'in finansal borçları ve kamu yükümlülükleri içerisinde vadesi geçmiş kredi ve SGK borçları bulunmakla birlikte, Şirket yönetimi ilgili finansal kuruluşlar ve kamu kurumları nezdinde yapılandırma, ödeme planı ve yeniden vadelenendirme süreçlerine ilişkin görüşmelerini sürdürmektedir. Yönetim tarafından hazırlanan nakit akış projeksiyonları, planlanan varlık satışları, operasyonel faaliyetlerden beklenen nakit girişleri ve finansal yükümlülüklerle ilişkin yürütülen müzakereler dikkate alındığında, Şirket yönetimi işletmenin sürekliliği varsayımının uygun olduğu kanaatindedir.

Netleştirme/mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın halihazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleştirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler. İlişikteki konsolide finansal tablolar, Timur Gayrimenkul'ün ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarını içermektedir. Konsolidasyona dahil olan şirketlerin finansal tabloları konsolide finansal tablolarla aynı tarih itibarıyla hazırlanmıştır.

a) Bağlı Ortaklıklar

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolar; Timur Gayrimenkul'ün ve Not 1'de verilen bağlı ortaklıklarının finansal tablolarını içermektedir. Bağlı ortaklıklar, Grup tarafından kontrol edilen işletmelerdir. Grup yatırım yapılan bir işletmeyi değişken getirilerine maruz kaldığı ya da bu değişken getiriler üzerinde hak sahibi olduğu ve bu getirileri yatırım yapılan işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda yatırım yapılan işletmeyi kontrol etmektedir. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları kontrolün başladığı ve kontrolün sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolara dahil edilmektedir. Bağlı ortaklıkların muhasebe prensipleri Grup tarafından kullanılan muhasebe prensiplerinden farklılaştığı durumlarda gerekli düzeltmeler gerçekleştirilmiştir. Konsolide mali tablolar benzer işlem ve olaylara ortak muhasebe prensipleri kullanılarak ve Şirket ile aynı hesap düzeni ile hazırlanmıştır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Konsolidasyon Esaslar (Devamı)

a) Bağlı Ortaklıklar (Devamı)

Ortak Kontrole Tabi İşletmeleri İçeren İşlemler

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

b) İşletme Birleşmeleri

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

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

Herhangi bir ödenecek koşullu bedel birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir. Eğer finansal araç tanımını karşılayan koşullu bedel özkaynak kalemi olarak sınıflanırsa yeniden ölçümü yapılmaz ve özkaynaklarda muhasebeleştirilir. Aksi takdirde, koşullu bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinde sonradan meydana gelen değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Eğer edinilen işletme çalışanlarının geçmiş hizmetleriyle ilgili ellerinde tuttıkları hisse bazlı ödeme haklarının (edinilen hakları) yeni bir hisse bazlı ödeme hakkıyla (yenileme hakları) değiştirilmesi söz konusu ise değiştirilen hakların piyasa temelli ölçümünün tamamı veya bir kısmı işletme birleşmesi kapsamındaki satın alma maliyetine eklenir. Bu tutar, yenilenen hakların birleşme öncesi hizmetlerle ilişkilendirildiği ölçüde ve yenileme haklarının piyasa temelli ölçümü ile edinilen haklarının piyasa temelli ölçümü karşılaştırılması ile belirlenir.

c) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

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

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Konsolidasyon Esaslar (Devamı)

d) Kontrolün Kaybedilmesi

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

e) Özkaynak Yöntemiyle Muhasebeleştirilen Yatırımlardaki Paylar

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

f) Konsolidasyonda Eliminasyon İşlemleri

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

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki Konsolide finansal tablolar, Grup'un konsolide durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Konsolide finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarında değişiklikler

Muhasebe politikaları konsolide finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde tutarlı bir şekilde uygulanmaktadır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

30 Haziran 2026 tarihli konsolide finansal tabloları hazırlanırken, muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.5 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların SPK Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Grup yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hesap dönem finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

2.7 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile uyumlu finansal tablolar hazırlanırken standartlardaki değişiklikler ve yorumlar dipnotlarda aşağıdaki şekilde gösterilmelidir:

Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- TMS/TFRS'nin başlığı,
- muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin ileri dönemlere olabilecek etkileri,
- mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyretilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- geçmiş dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

- 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

- TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (devamı)

- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

b) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi ve uygulamadaki çeşitliliği azaltmayı amaçlamaktadır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

“TMS 8 paragraf 30’a uyum sağlamak amacıyla, Mart 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki hususlara yer verilmesi beklenmektedir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18’in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18’in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8’in 30’uncu paragrafına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18’in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18’in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.
- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayınlandığında, bu tarihten sonra eklenen veya değiştirilen herhangi bir açıklama yükümlülüğünün azaltılmış versiyonlarını içermiyordu. Daha sonra IASB, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayınlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında açıklama yükümlülüklerini azaltarak uygun bağlı ortaklıklara kolaylık sağlamak amacıyla bu değişiklikleri yayınlamıştır, özellikle:
 - TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
 - Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
 - Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
 - Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
 - Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).
- **UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler;** 1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni standarttır. Amacı, yatırımcıların söz konusu düzenlemenin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentiler üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarını sağlamaktır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdadır:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	61	89
Banka	266.113	933.956
- Vadesiz mevduatlar	213.314	893.368
- Vadeli mevduatlar	52.799	40.588
Diğer hazır değerler	4.489	6.237
	270.663	940.282
Blokeli mevduatlar	40.966	-
	229.697	940.282

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Grup'a ait vadeli mevduatların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Vade	Faiz oranı %	30 Haziran 2025
TL	Temmuz 2026	32,50-47,00	52.799

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'a ait vadeli mevduatların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Vade	Faiz oranı %	31 Aralık 2025
TL	Ocak 2026	32,50-47,00	40.588

Grup'un nakit ve nakit benzerleri için kur ve duyarlılık analizleri Not 26'da belirtilmiştir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli yatırım fonu	1.474.452	1.804.098
Uzun vadeli yatırım fonu	35.935	36.530
	1.510.387	1.840.628

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

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025	31 Aralık 2025
Dönem başı	36.530	51.848	51.848
Alımlar	438	285	371
Gerçeğe uygun değer artışı / (azalışı)	5.012	(2.960)	(3.853)
Parasal kayıp/kazanç	(6.045)	(8.069)	(11.836)
Dönem sonu	35.935	41.104	36.530

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Grup'un itfa edilmiş maliyetten duran finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli borçlanmalar</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	1.623.341	4.976.304
	1.623.341	4.976.304

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</u>		
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	614.172	531.878
	614.172	531.878

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Uzun vadeli borçlanmalar</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	449.784	70.744
	449.784	70.744

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Grup'un toplam banka kredilerinden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Toplam banka kredileri	2.687.297	5.578.926
	2.687.297	5.578.926

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Grup'un Şirket bazında toplam banka kredilerinden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

	Kısa vadeli yükümlülükler	Uzun vadeli yükümlülükler	Toplam
TG Meram	1.960.218	119.455	2.079.673
Timur Şehircilik	-	330.329	330.329
TT Gayrimenkul	272.871	-	272.871
Bebek Turizm	4.424	-	4.424
	2.237.513	449.784	2.687.297

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un Şirket bazında toplam banka kredilerinden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

	Kısa vadeli yükümlülükler	Uzun vadeli yükümlülükler	Toplam
TG Meram	2.782.859	68.810	2.851.669
Timur Gayrimenkul	2.241.095	-	2.241.095
TT Gayrimenkul	314.149	-	314.149
Timur Şehircilik	160.664	1.934	162.598
Bebek Turizm	9.415	-	9.415
	5.508.182	70.744	5.578.926

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Sözleşmelerin orijinal vadelerine göre kredi geri ödemeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl arası	2.237.513	5.508.182
1-2 yıl arası	449.784	70.744
2-3 yıl arası	-	-
	2.687.297	5.578.926

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Grup'un banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Para Birimi	Faiz Oranı	Defter değeri
Teminatl bank kredisi TL	TL	10,00%	4.424
Teminatl bank kredisi EUR	EUR	6,25%	272.871
Teminatl bank kredisi TL	TL	0,00%	330.329
Teminatl bank kredisi TL	TL	49,00%-54,00%	2.079.673
			2.687.297

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Para Birimi	Faiz Oranı	Defter değeri
Teminatl bank kredisi TL	TL	10,00%	9.415
Teminatl bank kredisi EUR	EUR	6,25%	314.149
Teminatl bank kredisi TL	TL	0,00%	162.599
Teminatl bank kredisi TL	TL	49,00%-54,00%	2.851.668
Teminatl bank kredisi TL	TL	10,00%	2.241.095
			5.578.926

30 Haziran 2026 ve 2025 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025	31 Aralık 2025
Dönem başı	5.578.926	1.631.577	1.631.577
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	221.489	1.865.800	8.499.367
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(2.355.528)	(965.158)	(3.852.052)
Kur farkı gideri	121.257	88.860	127.096
Enflasyon etkisi	(878.847)	(444.653)	(827.062)
Dönem sonu	2.687.297	2.176.426	5.578.926

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa ve uzun vadeli alacaklar ve borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari olmayan alacaklar - kısa vadeli	4.957	-
Ticari alacaklar - kısa vadeli	-	1.937
	4.957	1.937

İlişkili taraflara borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari olmayan borçlar – uzun vadeli	545.520	541.893
Ticari olmayan borçlar - kısa vadeli	532.033	116.054
Ticari borçlar - kısa vadeli	2.521	6.248
	1.080.074	664.195

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer	-	1.937
	-	1.937

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari olmayan alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari olmayan alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Nef Arsa ve Yapı	4.957	-
	4.957	-

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Central Property	2.521	2.968
EE Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	-	-
Diğer	-	3.280
	2.521	6.248

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara kısa vadeli ticari olmayan borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari olmayan borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Erden Timur	434.378	20.435
Jovia Yapı Gayrimenkul	33.736	17.700
Molecure Inc	29.990	31.101
Emine Timur	26.772	31.186
Ela Timur Erdem	2.392	2.556
Buildnest Gayrimenkul	1.181	1.423
Urbanvista Gayrimenkul	1.203	1.439
Landquest Gayrimenkul	1.191	1.425
Lyra Gayrimenkul	1.190	1.420
EE Elektrik	-	1.476
Diğer	-	5.893
	532.033	116.054

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli ticari olmayan borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kontrol gücü olmayan ortaklara borçlar (*)	545.520	541.893
	545.520	541.893

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

30 Haziran 2026 ve 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025	31 Aralık 2025
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	6.527	12.674	25.347
	6.527	12.674	25.347

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	3.152.773	2.027.515
Alacak senetleri	2.653.652	1.973.150
Şüpheli ticari alacaklar	8.066	9.484
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(8.066)	(9.484)
	5.806.425	4.000.665

30 Haziran 2026 ve 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren yıllarda şüpheli ticari alacaklar karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Dönem başı	9.484	12.390	12.390
Dönem içerisindeki değişimler	-	-	-
Parasal kayıp/kazanç	(1.418)	(1.422)	(2.906)
Dönem Sonu	8.066	10.968	9.484

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un kısa vadeli ilişkili olmayan taraflara ticari borçları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	5.028.682	5.264.225
Borç senetleri	349.950	393.629
Diğer ticari borçlar	1.016	1.197
	5.379.648	5.659.051

Uzun vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli ilişkili olmayan taraflara ticari borçları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli ticari borçlar	16.262	19.151
	16.262	19.151

NOT 8 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	39.047	20.227
Personele borçlar	1.452	950
	40.499	21.177

NOT 9 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Belediye ve yerel idarelerden alacaklar	7.585	8.933
Damga vergisi, tapu harcı ve abonelik alacakları	3.609	4.249
Vergi dairesinden alacaklar	350	412
Verilen depozito ve teminatlar	150	2.883
Diğer	2.676	502
	14.370	16.979

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli diğer borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ilişkili olmayan taraflara diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	41.923	72.499
Alınan depozito ve teminatlar	1.294	1.233
Vadesi geçen ertelenen veya taksitlendirilen ve diğer yükümlülükler	-	45.748
Diğer (*)	54.904	33.598
	98.121	153.078

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

Uzun vadeli diğer borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ilişkili olmayan taraflara diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	39.510	43.397
Bebek Turizm'in alımından kaynaklanan borçlar	-	-
	39.510	43.397

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı arsa ve araziler	1.120.859	1.189.181
Yatırım amaçlı diğer gayrimenkuller	6.795.050	6.795.050
	7.915.909	7.984.231

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Dönem başı	7.984.231	33.930.151	33.930.151
İlaveler	-	551.813	845.326
Gerçeğe uygun değer değişimi (Not 18)	-	(1.410.680)	(1.854.523)
Transfer (*)	-	-	(24.936.723)
Çıkışlar	(68.322)	-	-
Dönem Sonu	7.915.909	33.071.284	7.984.231

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

30 Haziran 2026	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	7.915.909	-	7.915.909
31 Aralık 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	7.984.231	-	7.984.231

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Bebeköy projesi	17.04.2026	6.766.152	17.04.2026	6.766.152
TT Bodrum 819-5	17.04.2026	779.490	17.04.2026	847.812
Orhaneli	17.04.2026	270.277	17.04.2026	270.277
İstanbul Maltepe Arsa	17.04.2026	71.092	17.04.2026	71.092
Sarıyer arsa	17.04.2026	28.898	17.04.2026	28.898
Gölköy 3 adet arsa (*)	-	-	17.04.2026	-
Nef 03- APANEF (*)	-	-	17.04.2026	-
Konya Meram Arsa (*)	-	-	17.04.2026	-
Sütlüce (*)	-	-	17.04.2026	-
Nef 05 Kağıthane (*)	-	-	17.04.2026	-
Ankara Beynam (*)	-	-	17.04.2026	-
NEF 163 (*)	-	-	17.04.2026	-
Nef 9 Seyrantepe (*)	-	-	17.04.2026	-
Nef 04 Kemerburgaz (*)	-	-	17.04.2026	-
Altower bağımsız bölümler (*)	-	-	17.04.2026	-
Nef 22 Ataköy (*)	-	-	17.04.2026	-
Nef Kağıthane 11 (*)	-	-	17.04.2026	-
		7.915.909		7.984.231

(*) Grup, önceki dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirdiği varlıklarını satışa konu edeceği için 31 Aralık 2025 tarihinde kısa vadeli stoklara sınıflamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplanmasında kullanılan indirgeme oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
TT Bodrum (828-5 ve 819-5)	25%	25%
Nef 05 Kağıthane	25%	25%
Sütlüce	25%	25%
Bebeköy projesi	13%	13%
Gölköy 3 adet arsa	25%	25%
Konya Meram arsa	25%	25%

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

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11- STOKLAR

Kısa vadeli stoklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli stoklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gölköy 3 adet arsa	18.354.412	18.354.412
Nef Kandilli	11.436.637	13.019.202
Konya Meram	4.825.911	4.792.416
Nef Balıkesir	4.489.947	4.489.947
Nef Arsa Beynam	2.195.224	2.184.457
Çanakkale Ayvacık	1.646.865	1.668.368
Çanakkale Ezine Uluköy	1.291.270	1.291.219
Nef Arsa Ayvacık Babadere	1.094.879	1.094.879
NEF 05 Kağıthane	1.009.276	1.009.276
Nef Sapanca	997.847	994.874
Nef Arsa Lüleburgaz	638.156	625.931
Nef Çekmeköy	519.747	331.798
Nef Çanakkale	480.850	480.850
Nef Arsa Sakarya	390.675	489.916
Nef Arsa Dikili	297.875	173.820
NEF Arsa Bursa Orhaneli	275.765	284.709
Nef Ilgaz	188.934	178.457
NEF Arsa Bayramiç	111.753	109.533
Nef City 82	85.608	85.608
NEF 163	74.548	74.548
Nef Arsa İçneada	50.034	42.920
Nef 04 Kemerburgaz	32.148	32.148
Altower Bağımsız bölümler	30.724	30.724
Nef 9 Seyrantepe	22.009	22.009
Nef Arsa Çanakkale Ezine Kayacık	21.040	21.040
Nef 22 Ataköy	20.567	20.567
Nef Kağıthane 11	8.549	8.549
Nef Susurluk	6.406	6.406
Nef Nakkaştepe	4.309	4.309
Nef İnistanbul	1.887	-
Nef 22 Ataköy	935	262
Diğer	323.579	91.567
	50.928.366	52.014.721

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Arsa alımları için verilen avanslar	2.357.621	2.286.510
Gelecek aylara ait giderler	247.310	268.157
İş avansları	8.156	12.922
	2.613.087	2.567.589

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Arsa alımları için verilen avanslar	852.667	843.323
Gelecek aylara ait giderler	468.521	157.444
	1.321.188	1.000.767

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Konut satışlarında alınan avanslar (*)	15.173.685	16.357.407
Gelecek aylara ait gelirler	8.173	10.923
	15.181.858	16.368.330

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Konut satışlarında alınan avanslar(*)	7.304.054	5.917.916
Gelecek yıllara ait gelirler	1.121.634	666.753
	8.425.688	6.584.669

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

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026

	Arsa ve Binalar	Makine ve Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2026	17.269	83.702	247.447	221.976	570.394
Alımlar	-	-	122	-	122
Çıkışlar	-	-	-	-	-
30 Haziran 2026	17.269	83.702	247.569	221.976	570.516

Amortisman değeri

1 Ocak 2026	1.108	43.181	216.738	209.102	470.129
Carı yıl amortismanı	-	2.930	2.131	1.560	6.621
Çıkışlar	-	-	-	-	-
30 Haziran 2026	1.108	46.111	218.869	210.662	476.750

Net Defter Değeri

1 Ocak 2026 net defter değeri	16.161	40.521	30.709	12.874	100.265
30 Haziran 2026 net defter değeri	16.161	37.591	28.700	11.314	93.766

30 Haziran 2025

	Arsa ve Binalar	Makine ve Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2025	17.269	83.702	244.803	221.976	567.750
Alımlar	-	-	134	-	134
30 Haziran 2025	17.269	83.702	244.937	221.976	567.884

Amortisman değeri

1 Ocak 2025	1.108	33.294	207.586	204.935	446.923
Carı yıl amortismanı	-	4.799	5.328	1.583	11.710
30 Haziran 2025	1.108	38.093	212.914	206.518	458.633

Net Defter Değeri

1 Ocak 2025 net defter değeri	16.161	50.408	37.217	17.041	120.827
30 Haziran 2025 net defter değeri	16.161	45.609	32.023	15.458	109.251

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR(Devamı)

31 Aralık 2025

	Arsa ve Binalar	Makine ve Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2025	17.269	83.702	244.803	221.976	567.750
Alımlar	-	-	2.644	-	2.644
31 Aralık 2025	17.269	83.702	247.447	221.976	570.394
Amortisman değeri					
1 Ocak 2025	1.108	33.294	207.586	204.935	446.923
Carı yıl amortismanı	-	9.887	9.152	4.167	23.206
31 Aralık 2025	1.108	43.181	216.738	209.102	470.129
Net Defter Değeri					
1 Ocak 2025 net defter değeri	16.161	50.408	37.217	17.041	120.827
31 Aralık 2025 net defter değeri	16.161	40.521	30.709	12.874	100.265

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026

	Haklar ve Yazılım	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2026	150.683	9.259	159.942
Alımlar	-	-	-
30 Haziran 2026	150.683	9.259	159.942
İtfa payı değeri			
1 Ocak 2026	102.846	9.259	112.105
Dönem itfa payı	9.466	-	9.466
30 Haziran 2026	112.312	9.259	121.571
30 Haziran 2026 net defter değeri	38.371	-	38.371

30 Haziran 2025

	Haklar ve Yazılım	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2025	103.135	9.259	112.394
Alımlar	47.548	-	47.548
30 Haziran 2025	150.683	9.259	159.942
İtfa payı değeri			
1 Ocak 2025	102.132	9.259	111.391
Dönem itfa payı	766	-	766
30 Haziran 2025	102.898	9.259	112.157
30 Haziran 2025 net defter değeri	47.785	-	47.785

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2025

	Haklar ve Yazılım	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2025	103.135	9.259	112.394
Alımlar	47.548	-	47.548
31 Aralık 2025	150.683	9.259	159.942
İtfa payı değeri			
1 Ocak 2025	102.132	9.259	111.391
Dönem itfa payı	714	-	714
31 Aralık 2025	102.846	9.259	112.105
31 Aralık 2025 net defter değeri	47.837	-	47.837

NOT 15 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar (Not 17)	25.205	24.763
	25.205	24.763

Uzun vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar (Not 17)	9.739	9.443
	9.739	9.443

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 - TAAHHÜTLER

Taahhütler ve yükümlülükler

Şirket, finansal borçlarına ilişkin yükümlülüklerinin teminatı kapsamında, bazı bağlı ortaklıklarına ait payları üzerinde rehin tesis etmiştir.

Bu kapsamda, Şirket ile Bank Julius Baer & Co. Ltd. arasında imzalanan pay rehin sözleşmeleri uyarınca;

TG Timur Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %100'ünü temsil eden payların tamamı ile bu paylara ilişkin oy hakları ve kar payları dahil tüm haklar, Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'nin sermayesinin %100'ünü temsil eden payların tamamı ile bu paylara ilişkin oy hakları ve kar payları dahil tüm haklar, ilgili kredi sözleşmeleri kapsamında teminat olarak rehin verilmiştir.

Söz konusu rehinler, ERTM Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. ve Timur Holding A.Ş. tarafından kullanılan ve Bank Julius Baer & Co. Ltd. ile imzalanan kredi sözleşmeleri ile bu sözleşmelere ilişkin tadil ve yeniden yapılandırma anlaşmaları kapsamında tesis edilmiştir.

Rehne konu paylar bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarında bağlı ortaklıklar altında muhasebeleştirilmeye devam etmekte olup, bu işlem mülkiyet devri niteliğinde değildir.

İlgili kredi sözleşmeleri kapsamında yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, kredi veren kuruluşun rehinli paylar üzerinde tasarruf hakkı doğabilecektir.

Şirket tarafından geliştirilen projeler kapsamında müşterilere verilen garanti edilmiş kira taahhütleri bulunmaktadır. Söz konusu taahhütler, ilgili satış ve/veya kira sözleşmeleri çerçevesinde belirli süreler boyunca sabit tutarlı kira ödemesi yapılmasını öngörmekte olup, Şirket açısından sözleşmesel bir yükümlülük doğurmaktadır.

Bu kapsamda;

Hamburg projesine ilişkin olarak aylık 42.000 EUR tutarında kira garantisi verilmiş olup, sözleşme süresi 20 yıl olarak belirlenmiştir. İlgili taahhüdün yıllık toplam karşılığı 27.720.000 TL'dir.

Marriot Mannheim projesine ilişkin olarak aylık 3.000 EUR tutarında kira garantisi verilmiş olup, sözleşme süresi 20 yıl olup yıllık toplam karşılığı 1.980.000 TL'dir.

Sapanca projesi kapsamında aylık 5.700.000 TL tutarında kira garantisi verilmiş olup, söz konusu taahhüt projenin teslim tarihine kadar geçerlidir. Yıllık toplam tutarı 68.400.000 TL'dir.

Kandilli projesi kapsamında aylık 5.200.000 TL tutarında kira garantisi verilmiş olup, bu taahhüt de projenin teslim tarihine kadar devam etmektedir. Yıllık toplam tutarı 62.400.000 TL'dir.

NEF 05 Kağıthane projesine ilişkin olarak aylık 995.000 TL tutarında kira garantisi verilmiş olup, taahhüt teslim tarihine kadar geçerlidir. Yıllık toplam tutarı 11.940.000 TL'dir.

Bu çerçevede, söz konusu projelere ilişkin toplam yıllık kira garanti yükümlülüğü 172.440.000 TL olarak hesaplanmaktadır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – TAAHHÜTLER (Devamı)

Taahhütler ve yükümlülükler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat / rehin / ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026 TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.972.066	2.124	76.000
Teminat (*)	-	-	-
Rehin	94.272	2.124	-
İpotek (**)	3.877.794	-	76.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 - TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Aralık 2025 TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.622.645	2.124	76.000
Teminat (*)	-	-	-
Rehin	107.208	2.124	-
İpotek (**)	4.515.437	-	76.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	25.205	24.763
	25.205	24.763

30 Haziran 2026 ve 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Dönem başı	24.763	13.102	13.102
Cari yıl değişimi	1.340	17.546	14.754
Parasal kayıp/kazanç	(898)	(2.867)	(3.093)
Dönem sonu	25.205	27.781	24.763

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Dönem başı	9.443	8.552	8.552
Hizmet maliyeti	603	794	2.244
Faiz maliyeti	435	572	1.618
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	4.125	2.785	2.894
Ödenen kıdem tazminatları	(4.389)	(28)	(984)
Parasal kayıp/kazanç	(478)	(3.268)	(4.881)
Dönem sonu	9.739	9.407	9.443

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden katma değer vergisi ("KDV")	309.949	364.968
Diğer	78.510	31.273
	388.459	396.241

30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Resim ve tablolar	147.347	147.347
Devreden katma değer vergisi ("KDV")	-	-
Depozito ve teminatlar	8.048	94.284
	155.395	241.631

30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gider tahakkukları	34.757	30.136
	34.757	30.136

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

Şirket'in onaylanmış ve çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL kayıtlı nominal bedeldeki: 1.059.500 (31 Aralık 2025: 1.059.500 hissedenden oluşmaktadır).

30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	TL	Pay %	TL	Pay %
Erden Timur	1.059.500	100	1.059.500	100
Musa Timur	-	-	-	-
Nominal ödenmiş sermaye	1.059.500	100	1.059.500	100
Sermaye düzeltme farkları	6.940.808		6.940.808	
Düzeltilmiş sermaye	8.000.308		8.000.308	

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin yüzde 20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının yüzde 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, kar dağıtımı yapıldığı durumlarda Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/11'i oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin yüzde 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in yasal yedeklerinin toplamı 9.976 TL'dir (31 Aralık 2025: 9.976 TL)

Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları

Grup'un 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları 7.247.028 TL'dir (31 Aralık 2025: 7.247.028 TL)

Geçmiş yıl karları

Grup'un 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait geçmiş yıl karları 4.548.156 TL'dir (31 Aralık 2025: 6.334.697 TL)

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları:

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 21.613 TL (31 Aralık 2025: 18.519) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gider olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıplardan oluşmaktadır.

Kontrol gücü olmayan paylar

Bağlı ortaklıkların net varlıklarından ana ortaklığın doğrudan ve/veya dolaylı kontrolü dışında kalan paylara isabet eden kısımları Grup'un konsolide finansal durum tablosunda "kontrol gücü olmayan paylar" kalemi içinde sınıflandırılmıştır. Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kontrol gücü olmayan payları 8.413.352 TL'dir (31 Aralık 2025: 8.379.046 TL)

30 Haziran tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait kontrol gücü olmayan payların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Dönem başı bakiyesi	8.379.046	9.138.396
Dönem zararının kontrol gücü olmayan paylara atfolan kısmı	34.306	(579.440)
Dönem sonu bakiyesi	8.413.352	8.558.956

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Arsa ve arazi satış gelirleri	215.946	788.609
Konut ve ofis satış gelirleri (*)	4.291.561	513.767
Kira gelirleri	19.872	11.378
Ticari mal satışı	-	52.774
Satış iadeleri (-)	(25.339)	(12.848)
Hasılat	4.502.040	1.353.680
Satışların maliyeti (-)	(1.963.342)	(924.616)
Brüt kar	2.538.698	429.064

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Nakkaştepe yurt satışından ve diğer konut teslimlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Nakkaştepe yurt satışından ve diğer konut teslimlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, konut ve ofis satış gelirleri Hirfanlı, Gölköy, Çekmeköy, Bahçelievler ve Basın ekspres projelerinde teslimi gerçekleşen satışlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, konut ve ofis satış gelirleri Yalıkavak, Çekmeköy, Bahçelievler, Sancaktepe ve Basın ekspres projelerinde teslimi gerçekleşen satışlardan oluşmaktadır.

NOT 21 - GENEL YÖNETİM, SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Satış ve pazarlama giderleri	(197.544)	(265.260)
Genel yönetim giderleri	(451.395)	(350.573)
	(648.939)	(615.833)

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Personel giderleri	(155.077)	(131.813)
Danışmanlık giderleri	(150.047)	(91.782)
Vergi, resim ve harç giderleri	(38.587)	(49.215)
Kira giderleri	(38.400)	(17.704)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(16.088)	(12.476)
Yakıt, enerji ve su giderleri	(8.875)	(2.919)
Seyahat ve konaklama giderleri	(8.377)	(13.711)
Temsil ve ağırlama giderleri	(5.926)	(8.945)
Haberleşme ve kırtasiye giderleri	(3.680)	(2.076)
Bakım onarım giderleri	(2.524)	(2.776)
Sigorta giderleri	(1.395)	(2.087)
Aracılık hizmeti ve komisyon giderleri	(1.024)	(3.697)
Posta, kargo, kurye ve nakliye giderleri	(434)	(892)
Diğer	(20.961)	(10.480)
	(451.395)	(350.573)

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21 - GENEL YÖNETİM, SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Reklam ve tanıtım giderleri	(58.718)	(78.263)
Personel giderleri	(55.021)	(68.949)
Danışmanlık giderleri	(30.966)	(1.112)
Aracılık hizmeti ve komisyon giderleri	(25.662)	(49.158)
Kira giderleri	(9.219)	(51.523)
Bakım onarım giderleri	(6.494)	(2.438)
Haberleşme ve kırtasiye giderleri	(4.000)	(1.783)
Temsil ve ağırlama giderleri	(1.586)	(480)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.531)	(2.045)
Diğer	(4.347)	(9.509)
	(197.544)	(265.260)

NOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Finansman gelirleri		
Faiz gelirleri	589.692	204.213
	589.692	204.213

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Finansman giderleri		
Faiz giderleri	(552.811)	(228.923)
Kur farkı gideri	(121.257)	(88.860)
	(674.068)	(317.783)

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	-	362.259
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	55.289	-
Kur farkı gelirleri	12.528	408.339
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-
Diğer	27.609	12.335
	95.426	782.933

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	(445.417)	(911.560)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı	-	(1.772.939)
Karşılık giderleri	(234.838)	(100.919)
Stok değer düşüklüğü	(63.768)	(1.036.273)
Diğer	(65.764)	(167.463)
	(809.787)	(3.989.154)

NOT 24 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türkiye’de faaliyet gösteren şirketler için uygulanan kurumlar vergisi oranı %25’tir (31 Aralık 2025: %25.). Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre, en az iki yıl süreyle sahip olunan iştiraklerin ve gayrimenkullerin satışlarından elde edilen kazançların %75’i satış tarihinden itibaren beş yıl içinde özkaynak hesaplarına kaydedilmesi durumunda vergi istisnasına konu olmaktadır. Ayrıca, aynı Kanunla 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununda yapılan değişiklik sonucu, 1 Ocak 2019’dan geçerli olmak üzere kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlar için tanınan %75’lik istisna %50 olarak uygulanacaktır. Geriye kalan %25’lik kısım kurumlar vergisine tabidir. Türk vergi mevzuatına göre malı zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir. Ancak, malı zararlar geriye dönük taşınmazlar. 22 Nisan 2022 tarih ve 31462 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7316 Sayılı Kanun’un Vergi düzenlemelerine ilişkin, Kurumlar vergisi oranının; 2022 kurum kazançları için %23, 2023 kurum kazançları için ise %20 olarak uygulanması belirlenmiştir. Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemin takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler. 7582 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Kurumlar Vergisi Kanunu’nda yapılan değişiklik uyarınca, 2027 hesap döneminden itibaren sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden, ayrıca zirai üretim faaliyetlerinden elde edilen kazançlarına %12,5 oranında kurumlar vergisi uygulanacaktır. Söz konusu düzenleme 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olmakla birlikte, cari dönem kurumlar vergisi hesaplamasını etkilememektedir.

Gelir vergisi stopajı

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri yüzde 15 oranında stopaja tabidir. Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kar dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ılığ Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye tahsis edilmesi kar dağıtımı sayılmamaktadır dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeler Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13. maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenler. Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)
için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

NOT 24 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025 yıllarına ait cari dönem vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek kurumlar vergisi	(19.371)	(1.109)
Eksi: peşin ödenen vergiler (-)	1.401	23.467
	(17.970)	22.358

30 Haziran 2026, 30 Haziran 2025 yıllara ait vergi gelir/giderinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Kurumlar vergisi	(20.072)	-
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	(624.015)	696.852
Kar / zararda muhasebeleştirilen vergi (gideri) / geliri	(644.087)	696.852
Kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi	1.031	557
	(643.056)	697.409

Ertelenmiş vergiler Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan konsolide finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak %25 kullanılmıştır (2025: %25). Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025 yıllarına ait ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi varlıkları	1.335.018	985.845
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	(9.947.501)	(8.955.272)
	(8.612.483)	(7.969.427)

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlıklarının/(yükümlülüklerinin) yıllar içerisindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlık / yükümlülükleri	
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal yatırımlar	(5.759)	(12.383)	1.440	3.096
Ticari ve diğer alacaklar	(1.582.564)	(388.960)	395.641	97.240
Stoklar	7.218.568	5.671.723	(1.804.642)	(1.417.931)
Verilen avanslar	(1.748.448)	(1.395.737)	437.112	348.934
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	26.852.995	25.895.465	(6.713.249)	(6.473.866)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(7.381)	(22.300)	1.845	5.575
Ticari ve diğer borçlar	245.472	(436.084)	(61.368)	109.021
Ertelenmiş gelirler	6.493.280	5.549.201	(1.623.320)	(1.387.300)
Kullanılmamış izin karşılığı	(25.205)	(24.763)	6.301	6.191
Kıdem tazminatı karşılığı	(9.739)	(9.443)	2.435	2.361
Finansal borçlar	(17.333)	(54.909)	4.333	13.727
Cari yıl zararları	(3.069.297)	(2.576.081)	767.324	644.020
Diğer	105.341	(318.021)	(26.335)	79.505
			(8.612.483)	(7.969.427)

30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025 yıllara ait vergi gelir/giderinin detayı aşağıdaki gibidir:

Etkin vergi oranının mutabakatı 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait raporlanan vergi karşılığı vergi öncesi kar üzerinde yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan tutardan farklıdır. İlgili mutabakat dökümü aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem (zararı)/ karı	1.210.095	(2.545.891)
Toplam vergi (gideri)/ geliri	(644.087)	(923.954)
Vergi öncesi (zarar) / kar	1.854.182	(1.621.937)
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Şirket'in yasal vergi oranına göre vergi öncesi kar / zarardan hesaplanan vergi	(463.546)	405.484
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	(134.147)	(95.833)
Vergiye tabi olmayan enflasyon düzeltmeleri		(273.496)
Vergi oranı değişiminin etkisi		-
Üzerinden ertelenmiş vergi varlığı yaratılmayan mali zararlar ve mahsup edilen geçmiş yıl zararları	(46.394)	(960.109)
Üzerinden ertelenmiş vergi varlığı yaratılmayan mali zararlar ve mahsup edilen geçmiş yıl karları		-
Diğer düzeltmelerin etkisi	-	-
Dönem vergi gelir / (gideri)	(644.087)	(923.954)

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç, dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesi ile hesaplanır. 30 Haziran 2026, 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla pay başına kazancın hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı (tam değeri)	10.595	10.595
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem kar / zararı (TL)	1.175.789	(1.923.855)
Faaliyetlerden elde edilen adi pay başına kazanç /(kayıp) [1 lot hisse için]	1,1098	(1,8158)
Faaliyetlerden elde edilen sulandırılmış pay başına kazanç /(kayıp) [1 lot hisse için]	1,1098	(1,8158)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski
- Kur riski

Grup'un genel risk yönetimi programı finansal piyasaların değişkenliğine ve muhtemel olumsuz etkilerin Grup'un finansal performansı üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır. Grup maruz kaldığı çeşitli risklerden korunma amacıyla zaman zaman türev finansal araçlardan sınırlı olarak yararlanmaktadır.

Finansal risk yönetimi, Grup'un belirlediği genel esaslar dahilinde kendi Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar çerçevesinde Grup tarafından uygulanmaktadır.

Kredi riski

Kredi riski, Grup'un taraf olduğu sözleşmelerde karşı tarafların yükümlülüklerini yerine getirememesi riskidir. Grup kredi riskini, temel olarak kredi değerlendirmeleri ve karşı taraflara kredi limitleri belirlenerek tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması yöntemiyle kontrol etmektedir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Grup'un likidite riski, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Grup'u zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.

30 Haziran 2026

Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan az	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan fazla
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	2.687.297	3.887.297	-	3.437.513	449.784	-
İlişkili taraflara ticari borçlar	2.521	2.521	2.521	-	-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5.395.910	5.395.910	5.379.648	-	16.262	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	1.077.553	1.077.553	532.033	-	545.520	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	137.631	137.630.885	98.120.897	-	39.509.988	-
Toplam	9.300.912	147.994.166	104.035.099	3.437.513	40.521.554	-

31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan az	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan fazla
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	5.578.926	5.578.926	-	5.508.182	70.744	-
İlişkili taraflara ticari borçlar	6.248	6.248	6.248	-	-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5.678.202	5.678.202	5.659.051	-	19.151	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	657.947	657.947	116.054	-	541.893	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	196.475	196.475	153.078	-	43.397	-
Toplam	12.117.798	12.117.798	5.934.431	5.508.182	675.185	-

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Grup'un gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriyi optimize etmeyi amaçlamaktadır.

Kur Riski

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

30 Haziran 2026	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
1. Ticari alacaklar	2.322.301.585	18.501.968	27.515.597	-	-
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	1.807.558.184	20.529.070	16.043.417	1	-
Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
Diğer	1.019.625.965	12.792.262	7.918.305	14.814	47.846
Dönen Varlıklar (1+2+3)	5.149.485.734	51.823.300	51.477.319	14.815	47.846
Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
Parasal Finansal Varlıklar	62.175.463	367.660	848.649	-	-
Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-
Duran Varlıklar (5+6+7)	62.175.463	367.660	848.649	-	-
Toplam Varlıklar (4+8)	5.211.661.197	52.190.960	52.325.968	14.815	47.846
Ticari Borçlar	3.257.109.923	28.486.265	36.305.377	951	56.347
Finansal Yükümlülükler	249.178.088	-	4.883.585	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.020.729.729	8.363.729	11.672.706	188.690	-
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	4.527.017.740	36.849.994	52.861.668	189.641	56.347
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.155.216.474	4.576.283	17.744.932	-	-
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	1.155.216.474	4.576.283	17.744.932	-	-
Toplam Yükümlülükler (13+17)	5.682.234.214	41.426.277	70.606.600	189.641	56.347
Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(470.573.017)	10.764.683	(18.280.632)	(174.826)	(8.501)
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(470.573.017)	10.764.683	(18.280.632)	(174.826)	(8.501)
Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
İhracat	-	-	-	-	-
İthalat	-	-	-	-	-

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

31 Aralık 2025	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
1. Ticari alacaklar	908.518.343	1.617.592	13.917.192	-	-
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	390.749.584	4.179.241	3.026.308	1	-
Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
Diğer	2.033.388.497	27.809.974	10.570.713	14.814	47.846
Dönen Varlıklar (1+2+3)	3.332.656.424	33.606.807	27.514.213	14.815	47.846
Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
Parasal Finansal Varlıklar	71.735.516	422.276	848.649	-	-
Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-
Duran Varlıklar (5+6+7)	71.735.516	422.276	848.649	-	-
Toplam Varlıklar (4+8)	3.404.391.940	34.029.083	28.362.862	14.815	47.846
Ticari Borçlar	2.716.101.256	22.485.062	26.599.290	951	56.347
Finansal Yükümlülükler	305.344.370	-	5.203.598	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.808.490.382	51.071.875	20.214.974	434.941	-
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	6.829.936.008	73.556.937	52.017.862	435.892	56.347
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	796.514.484	15.767.928	10.680	-	-
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	796.514.484	15.767.928	10.680	-	-
Toplam Yükümlülükler (13+17)	7.626.450.492	89.324.865	52.028.542	435.892	56.347
Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük)					
Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı					
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük)					
Pozisyonu (9-18+19)	(4.222.058.552)	(55.295.782)	(23.665.680)	(421.077)	(8.501)
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23)					
(=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(4.222.058.552)	(55.295.782)	(23.665.680)	(421.077)	(8.501)
Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
İhracat	-	-	-	-	-
İthalat	-	-	-	-	-

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Duyarlılık analizi

30 Haziran 2026 tarihinde TL'nin aşağıdaki para birimleri karşısında yüzde 10 değer kaybetmesi durumunda, vergi öncesi kar veya zarar ve özkaynak aşağıda gösterilen tutarlarda artacaktır (azalacaktır). Bu analizde diğer değişkenlerin, özellikle faiz oranlarının sabit kaldığı varsayılmıştır. Analiz, 2024 yılı için de aynı bazda yapılmıştır.

Döviz kuru Duyarlılık Analiz Tablosu

30 Haziran 2026	<u>Kar/(Zarar)</u>		<u>Özkaynaklar</u>	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması
ABD Doları kurunun %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	50.115.089	(50.115.089)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki (1+2)	50.115.089	(50.115.089)	-	-
Avro kurunun %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(97.061.016)	97.061.016	-	-
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro Net Etki (4+5)	(97.061.016)	97.061.016	-	-
Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6)	(46.945.927)	46.945.927	-	-

31 Aralık 2025	<u>Kar/(Zarar)</u>		<u>Özkaynaklar</u>	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması
ABD Doları kurunun %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(279.103)	279.103	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki (1+2)	(279.103)	279.103	-	-
Avro kurunun %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(140.606)	140.606	-	-
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro Net Etki (4+5)	(140.606)	140.606	-	-
Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(419.709)	419.709	-	-

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye riski yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve öz kaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını arttırmayı hedeflemektedir. Grup'un sermaye yapısı; kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, ödenmiş sermaye, yedekler ile geçmiş yıl karlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Yönetim kurulu, Grup'un net faaliyet gelirinin sermaye getirisini takip etmektedir.

Grup, sermayeyi finansal borç/toplam özkaynaklar oranını kullanarak izler. Bu oran finansal borçlar toplamının toplam özkaynaklara bölünmesiyle bulunur. Finansal borçlar toplamı, uzun ve kısa vadeli finansal borçların tümünü, toplam özkaynaklar ise finansal durum tablosunda yer alan özkaynaklar kalemini kapsar.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal borçlar toplamı	2.687.297.639	5.578.925.935
Eksi: Nakit değerler ve bankalar	1.745.114.842	2.744.380.598
Net finansal borç	942.182.797	2.834.545.337
Özkaynaklar toplamı	29.372.382.736	28.165.997.728
Borç/özkaynaklar oranı	3,21%	10,06%

NOT 27 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıllarda kapsamlı bilançoda Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının kar/(zarar) payları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Timur Karlitepe	110.431	110.589
HT Gayrimenkul	4.945	5.018
	115.376	115.607

30 Haziran 2026, 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıllarda kapsamlı gelir tablosundaki Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının karlarındaki / (zararlarındaki) payları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Timur Karlitepe	(157)	(56)
HT Gayrimenkul	(75)	45
	(232)	(11)

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Şirket'in iştiraklerinin 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal bilgileri aşağıdaki tabloda özetlemiştir.

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025	31 Aralık 2025
Duran varlıklar	7.916	10.463	9.485
Dönen varlıklar	155.898	248.991	183.359
Kısa vadeli yükümlülükler	39.849	53.764	46.318
Uzun vadeli yükümlülükler	-	5.077	-
Net varlıklar	123.965	200.613	146.526
Dönem net zararı	(466)	(25)	(214)
Şirket'in dönem net karı/ (zararındaki) payı	(232)	(11)	(107)

NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 29 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un Bağlı Ortaklıkları'nın konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri öncesi net parasal pozisyon kazanç ve (kayıplarına) ilişkin tutarlar aşağıdaki gibidir:

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 31 Aralık 2025
Finansal durum tablosu kalemleri		
Stoklar	6.196.497	2.964.081
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	733.581	11.170.491
Peşin ödenmiş giderler	11.623	34.583
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	40.605	27.310
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	16.442	18.518
Ertelenmiş gelirler	(4.538.329)	(1.860.569)
Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	(1.001.381)	(2.638.271)
Ödenmiş sermaye	(188.166)	(385.433)
Pay sahiplerinin ilave katkıları	(165.285)	(338.564)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	2.047	2.912
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(128)	(262)
Geçmiş yıllar karları/zararları	(555.702)	(9.257.057)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(383.684)	(2.008.426)
Satışların maliyeti (-)	260.021	952.974
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	10.128	49.799
Genel yönetim giderleri (-)	273.327	155.246
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından / (zararlarından) paylar	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(21.481)	(142.816)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	67.758	2.669.973
Finansman gelirleri	(35.497)	(71.333)
Finansman giderleri (-)	41.016	102.708
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	763.392	1.445.864

.....

..