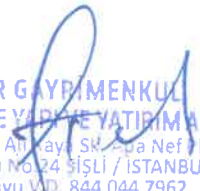


TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
BAŞVURU İZAHNAMESİ

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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




**TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş.**
Esentepe Mh. Akıncı Sk. Akıncı Nef Plaza
No.3 İç Kapı No.24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

BAŞVURU İZAHNAMESİ

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 1.059.500.174,63 TL'den 1.165.450.192,09 TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek 105.950.017,46 TL nominal değerli 105.950.017,46 adet B grubu pay ile mevcut ortak Erden Timur'un sahip olduğu 10.595.001,75 TL nominal değerli 10.595.001,75 adet B grubu pay olmak üzere toplam 116.545.019,21 TL nominal değerli 116.545.019,21 adet B grubu payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

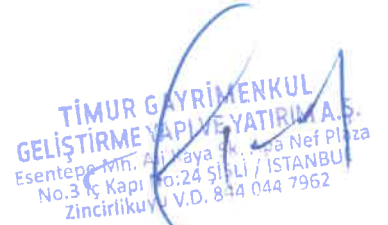
Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın (www.nef.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Gedik Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin (www.gedik.com) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPK)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


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

İÇİNDEKİLER

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

KISALTMA VE TANIMLAR

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

Gedik Yatırım

Menkul Değerler A.Ş.

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. No: 24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu K.D. 844 044 7962

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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akşaya Yk. Gök Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

[İlerleyen aşamalarda eklenecektir.]


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


7


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali X Yolu No. 24 Nef Plaza
No.3 İç Katı Kat: 24 91611 / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

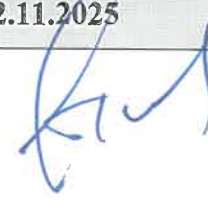


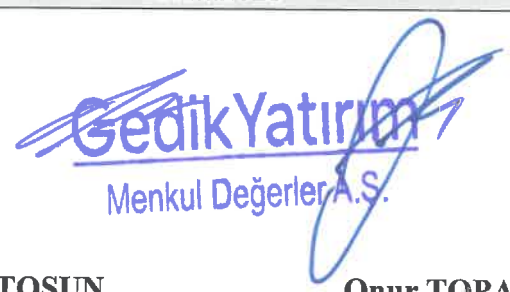

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Paşa Sk. Doğanlar Plaza
No:3 İç Kapı No:4 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu M.D. 844 044 7962

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi 12.11.2025	Sorumlu Olduğu Kısım:
 TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş. Esentepe Mh. Akmerkezi Sk. Ada No:1 Plaza No:3 İç Kapı No:24 34397/İSTANBUL Zincirlikuyu V.B. 344 944 7982 Erden TİMUR Yönetim Kurulu Başkanı	İZAHNAME'NİN TAMAMI

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

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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim, Raporlarını Hazırlayan Kuruluş PKF Aday Bağımsız Denetim Anonim Şirketi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Abdülkadir Sayıcı Görevi: Sorumlu Ortak Baş Denetçi	30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren altı aylık ara dönemlere ait ve 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 tarihlerinde sonra eren yıllara ait konsolide finansal tablolar ve özel bağımsız denetim raporları

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Ece Kadioğlu Adı Soyadı: Ozan Kolcuoğlu Adı Soyadı: Doğuşcan Iğdır Adı Soyadı: Berk Ünsal Adı Soyadı: Bilge Sevilengül Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Güneş Özçelik Adı Soyadı: Yaşar Çark Adı Soyadı: İrem Cömert Görevi: Değerleme Uzmanı	Ek/5'te Yer Alan Gayrimenkul Değerleme Raporları


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


10


**TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.**
Esentepe Mh. Ali Kaya Sok. Ap. Çarşı Plaza
No.3 İç Kapı No:24 ZİSLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu Tel: 844 044 7967

2. ÖZET

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

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

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

		olmuş Avrupa Birliği'nden Asya'ya kadar birçok ülke, bu kararların uluslararası ticaret dengesini bozduğunu belirterek, Amerikan mallarına karşı yeni önlemlerle karşılık verileceği açıklamalarında bulunulmuştur. Bu kararlar sonucu küresel ekonomi büyük zarar görecektir, belirsizliklerin daha da artacağı ifade edilmektedir. Türkiye Ekonomisi 2024 yılı genelinde de %3,2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüme kaydederek 2024'te GSYH büyüklüğü 1,3 trilyon USD seviyesine ulaşmış ve kişi başına düşen GSYH de 15.463 USD ile tarihi yüksek düzeyine çıkmıştır. İnşaat sektörü Türkiye ekonomisinde (GSYH'de ve istihdamda) yüzde 5,5-7,5 arasında değişen, bir paya sahip olmasına rağmen girdileri bakımından imalat sanayinin pek çok faaliyet kolunu etkileyen önemli bir sektör konumundadır. İnşaat sektörünün yaklaşık %80'i konut inşaatlarından oluşmakta ve sektör için önemli konumundaki konut inşaatları sektörün yapısal gelişiminde büyük roller oynamaktadır. Yarattığı istihdam ve katma değer verileri bakımından Türkiye'de tarım sektöründen sonra gelen ikinci büyük sektör olma özelliğindedir.* *ekonomi.isbankasi.com.tr
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut tek ortağı Erden Timur'dur. Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi'nin bağlı ortaklıkları arasında, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren Bebek Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş., Ganj Yapı İnşaat A.Ş., Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş., BT Bahçelievler Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş., Haliç Öğrenci Rezidansı ve Ticaret A.Ş., TG Meram Gayrimenkul Yapı ve Ticaret A.Ş., Nef Zone Gayrimenkul Geliştirme ve Yapı A.Ş., TT Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş., Sirius Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş., Timur Beykoz 5 Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş., Sadabad Kağıthane İnşaat ve Ticaret A.Ş., Nef Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu ve Optimum Yaşam Merkezi İnşaat ve Ticaret A.Ş. yer almaktadır. Bunun yanı sıra, otomotiv sektöründe faaliyet gösteren TMR Wheels Oto Kiralama ve Turizm Ticaret A.Ş. de Şirket'in bağlı ortaklıkları arasındadır. Ek olarak Grup'un iştirakleri arasında: Timur Karlitepe ve HT Gayrimenkul, yine inşaat sektöründe faaliyet göstermektedir.
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak	Timur Gayrimenkul'ün 21.05.2025 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı ve İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesinde doğrudan ve dolaylı pay sahibi bulunan gerçek kişi pay sahiplerinin bilgilerine aşağıdaki tablolarda yer verilmektedir.

%5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	İhraççı'nın Doğrudan Pay Sahipliğine ve Oy Haklarına İlişkin Bilgi					
	Ortağın Adı Soyadı	Grubu	Sermaye Payı		Oy Hakkı	
			(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)
	Erden Timur	A	211.900.035,63	20	1.059.500.178,15	56
Erden Timur	B	847.600.139	80	847.600.139	44	
TOPLAM		1.059.500.174,63	100	1.907.100.317,15	100	
İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi	21 Mayıs 2025 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı ve son durum itibarıyla, Şirket'in 1.059.500.174,63 TL olan sermayesi her biri 1,00 TL nominal değerinde 1.059.500.174,63 paya ayrılmış olup, Şirket'in sermayesindeki payların tamamına Erden Timur sahiptir. Şirket payları gruplara ayrılmış olup, toplam 1.059.500.174,63 adet payın 211.900.035,63 adedi nama yazılı A Grubu, 847.600.139 adedi hamiline yazılı B Grubudur. A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme ve genel kurulda 5 oy imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur.					
Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi						
B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Kurul'un 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca TMS'yi uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal raporlardan başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. TMS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait konsolide finansal tabloların TMS 29'da yer alan muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir. Bu çerçevede 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren altı aylık ara dönemlere ve 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır. Bu kapsamda finansal tablolarda yer alan parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve ilgili gelir tablosu kalemleri					

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali İhsan Ök. Apa. Yef Plaza
No.3 İç Kapı No.4 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 014 7962

enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş, parasal kalemler ise endekslenmeden nominal tutarlarıyla korunmuştur.

Aşağıda TMS 29'un Şirket finansal tablolarına başlıca etkileri özetlenmektedir:

Maddi duran varlıklar ve maliyet yöntemiyle izlenen yatırım amaçlı gayrimenkuller, endeksleme yoluyla güncellenmiş ve buna bağlı olarak amortisman giderleri artış göstermiştir.

Stoklar, özellikle devam eden inşaat projeleri ve satılmamış gayrimenkuller, maliyet bedellerinin endekslenmesi sonucunda artış göstermiştir.

Parasal kalemler (nakit, ticari alacak ve borçlar) endekslenmemiş; ancak parasal pozisyon farkı gelir tablosunda "net parasal kazanç veya kayıp" olarak muhasebeleştirilmiştir.

Özsermaye kalemleri (ödenmiş sermaye, geçmiş yıllar kârları vb.) endekslenmiş ve ortaya çıkan farklar "sermaye düzeltmesi farkları" hesabında gösterilmiştir.

Gelir tablosu kalemleri, endekslenmiş maliyet tutarları üzerinden oluşturulduğundan, faaliyet kârı ve net dönem kârı geçmiş dönemlerle doğrudan karşılaştırılabilir olmaktan çıkmıştır.

Bu doğrultuda Şirket'in 2025 yılı finansal tabloları, enflasyonun etkilerinden arındırılmış ve cari satın alma gücüyle ifade edilen tutarları yansıtmaktadır. Enflasyon düzeltmesi, nominal bazda varlık ve yükümlülüklerin toplam büyüklüğünü önemli ölçüde değiştirmemekle birlikte, özsermaye yapısı ile dönemsel kârlılık göstergelerinde anlamlı farklılıklar yaratmıştır.

Şirket'in özel bağımsız denetçi raporu kapsamında denetlenmiş konsolide finansal tablolarına göre özet bilançosu aşağıda verilmektedir.

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Dönen Varlıklar	29.001.700.866	30.356.541.776	29.122.093.448	25.835.707.076
Duran Varlıklar	38.361.350.677	43.746.657.442	42.590.156.162	41.524.197.818
Toplam Varlıklar	67.363.051.543	74.103.199.218	71.712.249.610	67.359.904.894
Kısa Vadeli Yükümlülükler	14.552.417.821	19.073.039.119	15.483.267.160	13.835.633.694
Uzun Vadeli Yükümlülükler	18.390.249.394	17.240.517.007	18.288.547.193	18.192.414.431
Toplam Yükümlülükler	32.942.667.215	36.313.556.126	33.771.814.353	32.028.048.125
Özkaynaklar	34.420.384.328	37.789.643.092	37.940.435.257	35.331.856.769

Dönen Varlıklar

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

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

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

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

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

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

Duran Varlıklar

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

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

Kısa Vadeli Yükümlülükler

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

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

Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

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

Özkaynaklar

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

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

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

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

Mn. TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025
Hasılat	10.122	4.731	3.462	734	1.388
Satışların maliyeti	-10.014	-4.453	-2.809	-885	-1.074
Brüt kar	108	278	653	-151	314
Esas faaliyet karı / (zararı)	7.472	340	888	-2.144	-3.000
Finansman (gideri) / geliri öncesi faaliyet karı / (zararı)	7.476	338	973	-2.073	-3.000

Gedik Yatırım

Menkul Değerler A.Ş.

Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	8.164	4.037	610	-2.262	-2.727
Dönem karı / (zararı)	6.012	2.871	160	-1.571	-2.609

Hasılat

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

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

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

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

Satışların Maliyeti

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

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

Brüt Kar

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

Esas Faaliyet Karı

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

Finansman Gelirleri

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

Finansman Giderleri

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

Vergi Geliri / Gideri

Gedik Yatırım

Menkul Değerler A.Ş.

		Şirket'in vergi gelir/giderleri; ertelenmiş vergi giderinden oluşmaktadır. Şirket'in vergi giderleri 2022, 2023 ve 2024 dönemleri itibarıyla sırasıyla; 2.152.629.388 TL, 1.166.161.440 TL ve 450.309.765 TL gider olarak raporlanmıştır. 2025 yılının ilk 6 ayında ise 118.008.599 TL gelir olarak raporlanmıştır. İlgili gelirin oluşmasının sebebi 2025 ikinci yarısında oluşan zarardan dolayı atılan vergi taahhukudur. Net Kar Şirket'in 2022 yılında 6.011.586.443 TL olan net dönem karı, 2022 yılında %52,2 oranında azalarak 2.870.635.311 TL'ye gerilerken, 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %94,5 oranında azalışla 159.708.107 TL'ye gerilemiştir. Net kâr marjı ise 2022, 2023 ve 2024 yılları itibarıyla sırasıyla %59,4, %60,7 ve %4,6 olmuştur. 2025 yılının ilk 6 ayında ise net dönem zararı 2.609.302.196 TL olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılındaki zararın en önemli sebebi esas faaliyetlerden diğer giderlerdir.								
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.								
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.								
B.10	İzahnamede yer alan konsolide finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.								
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	30 Haziran 2025 itibarıyla İhraççı'nın 13.835.633.694 TL olan toplam kısa vadeli yükümlülüklerine karşın toplam dönen varlıkları 25.835.707.076 TL seviyesindedir. İhraççının işletme sermayesi önümüzdeki 12 aylık dönem için mevcut kısa vadeli yükümlülüklerini karşılamaya yeterlidir. <table><tr><td>TL</td><td>30.06.2025</td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>25.835.707.076</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler (-)</td><td>(13.835.633.694)</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>12.000.073.382</td></tr></table>	TL	30.06.2025	Dönen Varlıklar	25.835.707.076	Kısa Vadeli Yükümlülükler (-)	(13.835.633.694)	Net İşletme Sermayesi	12.000.073.382
TL	30.06.2025									
Dönen Varlıklar	25.835.707.076									
Kısa Vadeli Yükümlülükler (-)	(13.835.633.694)									
Net İşletme Sermayesi	12.000.073.382									

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in sermayesini temsil eden A Grubu nama ve B Grubu hamiline yazılı olmak üzere 2 adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir paylar Şirket'in herhangi bir imtiyazı olmayan B Grubu paylarıdır.
-----	---	--

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

Gedik Yatırım

Menkul Değerler A.Ş.

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

D—RİSKLER

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

[Handwritten signature]

**TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.**
Esentepe Mh. Ali Paşa Sk. No: 24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu M.D. 844 044 7962

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

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

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

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Şirket'in sermaye artırımını ile gerçekleştirecek halka arzdan toplam [●] TL net gelir elde etmesi beklenmektedir. Halka Arz Eden Pay Sahibi, halka arzdan toplam [●] TL gelir elde etmesi beklenmektedir. Halka arza ilişkin toplam maliyetin [●] TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [●] TL olacağı tahmin edilmektedir. Tüm tahmini halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Maliyet</th><th>Karşılamanın Taraf</th><th>TL Tutar</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>SPK Kurul Ücreti (Arz Edilen Payların Nominal Değeri ile Halka Arz Değeri Arasındaki Fark Üzerinden)</td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td></td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Borsa İstanbul İşlem Başvuru Ücreti</td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>MKK Üyelik Ücreti</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td></td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu</td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td></td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Hukuki Danışmanlık</td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[●]</td></tr> </tbody> </table>	Maliyet	Karşılamanın Taraf	TL Tutar	SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	Şirket	[●]	SPK Kurul Ücreti (Arz Edilen Payların Nominal Değeri ile Halka Arz Değeri Arasındaki Fark Üzerinden)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]		Şirket	[●]	Borsa İstanbul İşlem Başvuru Ücreti	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]	MKK Üyelik Ücreti	Şirket	[●]		Şirket	[●]	Aracılık Komisyonu	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]		Şirket	[●]	Hukuki Danışmanlık	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Maliyet	Karşılamanın Taraf	TL Tutar																														
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	Şirket	[●]																														
SPK Kurul Ücreti (Arz Edilen Payların Nominal Değeri ile Halka Arz Değeri Arasındaki Fark Üzerinden)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]																														
	Şirket	[●]																														
Borsa İstanbul İşlem Başvuru Ücreti	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]																														
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	[●]																														
	Şirket	[●]																														
Aracılık Komisyonu	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]																														
	Şirket	[●]																														
Hukuki Danışmanlık	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]																														

		<table><tr><td>Takasbank Ücretleri (ISIN Kodu, LEI Kodu)</td><td>Şirket</td><td>[•]</td></tr><tr><td>Bağımsız Denetim</td><td>Şirket</td><td>[•]</td></tr><tr><td>Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler</td><td>Şirket</td><td>[•]</td></tr><tr><td>Değerleme Hizmetleri</td><td>Şirket</td><td>[•]</td></tr><tr><td></td><td>Şirket</td><td>[•]</td></tr><tr><td>Danışmanlık Hizmeti</td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[•]</td></tr><tr><td></td><td>Şirket</td><td>[•]</td></tr><tr><td>Toplam Maliyet</td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[•]</td></tr><tr><td></td><td>Şirket</td><td>[•]</td></tr><tr><td>Halka Arz Büyüklüğü</td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[•]</td></tr><tr><td></td><td>Şirket</td><td>[•]</td></tr><tr><td>Halka Arz Geliri (Net)</td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[•]</td></tr><tr><td></td><td>Şirket</td><td>[•]</td></tr><tr><td>Halka Arz Edilen Pay Adedi</td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[•]</td></tr><tr><td></td><td>Şirket</td><td>[•]</td></tr><tr><td>Pay Başına Maliyet (Toplam Pay Miktarına Göre)</td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[•]</td></tr></table>	Takasbank Ücretleri (ISIN Kodu, LEI Kodu)	Şirket	[•]	Bağımsız Denetim	Şirket	[•]	Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	Şirket	[•]	Değerleme Hizmetleri	Şirket	[•]		Şirket	[•]	Danışmanlık Hizmeti	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]		Şirket	[•]	Toplam Maliyet	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]		Şirket	[•]	Halka Arz Büyüklüğü	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]		Şirket	[•]	Halka Arz Geliri (Net)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]		Şirket	[•]	Halka Arz Edilen Pay Adedi	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]		Şirket	[•]	Pay Başına Maliyet (Toplam Pay Miktarına Göre)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]
Takasbank Ücretleri (ISIN Kodu, LEI Kodu)	Şirket	[•]																																																
Bağımsız Denetim	Şirket	[•]																																																
Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	Şirket	[•]																																																
Değerleme Hizmetleri	Şirket	[•]																																																
	Şirket	[•]																																																
Danışmanlık Hizmeti	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]																																																
	Şirket	[•]																																																
Toplam Maliyet	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]																																																
	Şirket	[•]																																																
Halka Arz Büyüklüğü	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]																																																
	Şirket	[•]																																																
Halka Arz Geliri (Net)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]																																																
	Şirket	[•]																																																
Halka Arz Edilen Pay Adedi	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]																																																
	Şirket	[•]																																																
Pay Başına Maliyet (Toplam Pay Miktarına Göre)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]																																																
		Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunulması sebebi ile ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, talepte bulunmak için hesap açmak, virman ve EFT işlemi gerçekleştirmek gibi konularda, konsorsiyum üyelerinin kendi belirlemiş olduğu çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabilirler.																																																
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Halka arz sermaye artırımını ve ortak satışı şeklinde gerçekleştirilecek olup halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı 7.11.2025 tarih ve 2025/20 sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan Fon Kullanım Raporu ile belirlenmiştir. Sermaye artırım yoluyla elde edilecek fonun kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır: <table><tr><th>Kullanım Alanı</th><th>Kullanım Yüzdesi</th></tr><tr><td>Konut projeleri</td><td>%60</td></tr><tr><td>NEF Arsa projeleri</td><td>%40</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>%100</td></tr></table> - Yaklaşık %10'luk kısmının, NEF Meram ve NEF Koruköy gibi devam eden projelerde kullanılması planlanmaktadır. - Yaklaşık %30'unun, NEF Beykoz ve NEF Reserve Gölköy gibi yeni projelerde değerlendirilmesi öngörülmektedir.	Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi	Konut projeleri	%60	NEF Arsa projeleri	%40	TOPLAM	%100																																								
Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi																																																	
Konut projeleri	%60																																																	
NEF Arsa projeleri	%40																																																	
TOPLAM	%100																																																	

		Yaklaşık %20'sinin, yeni konut projelerinin yatırımlarında kullanılması planlanmaktadır. Yaklaşık %40'lık kısmının ise NEF Arsa ağının Ege ve Marmara bölgelerinde genişletilmesi amacıyla kullanılması hedeflenmektedir. Şirket, fonun kullanımında kategoriler veya oranlar arasında değişiklik yapabilir; ancak bu değişiklik toplam fon tutarının %10'unu aşamaz. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür. Şirket'in, tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile hesaplanarak elde edeceği net halka arz gelirin, .. TL olması beklenmektedir. Halka arzın ortak satışı şeklinde gerçekleşecek kısmında Şirket doğrudan nakit girişi edemeyecek olup söz konusu gelirin kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arzın başlaması öncesinde, SPK haricinde, halka arz edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için BİAŞ'ın uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Şirket paylarının, halka arz sonrasında BİAŞ'da işlem görüp görmeyeceğine ilişkin BİAŞ'ın görüşüne işbu izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir. Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 1.059.500.174,63 TL'den 1.165.450.192,09 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 1.165.450.192,09 TL nominal değerli 1.165.450.192,09 adet B Grubu pay ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait 10.595.001,75 TL nominal değerli 10.595.001,75 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 105.950.017,46 TL nominal değerli 105.950.017,46 adet B Grubu hamilline yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. Satış, Gedik Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama Yoluyla Satış" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Halka Arz Edilen Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Talep toplamanın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççı'nın (https://www.nef.com.tr/yatirimci-iliskileri/) adresli internet sitesi ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar kesinleştiğinin

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

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

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

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

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

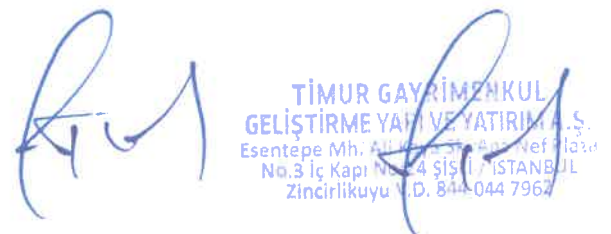
İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Danista Finansal Danışmanlık Hizmetleri Anonim Şirketi arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Danista Finansal Danışmanlık ve İhraççı arasında herhangi bir

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

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

E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.
-----	---	--


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Kaya Sok. No: 1 Nefis Plaza
No:3 İç Kapı No: 24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844-044 7962

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

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

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

VARLIKLAR	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Dönen varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	924.431.721	312.415.820	2.373.745.724	1.294.006.714
Ticari alacaklar	4.652.846.043	7.149.785.523	5.358.693.093	3.104.802.317
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22.251.369	70.283	1.978.840	8.754.051
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4.630.594.674	7.149.715.240	5.356.714.253	3.096.048.266
Diğer alacaklar	670.343.487	179.212.771	575.601.490	1.534.907.798
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	303.651.578	27.459.633	527.113.682	1.454.613.800
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	366.691.909	151.753.138	48.487.808	80.293.998
Stoklar	20.231.848.162	20.917.546.826	19.068.187.550	17.768.974.441
Peşin ödenmiş giderler	1.740.672.589	1.144.729.360	1.555.950.562	1.795.927.262
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	1.740.672.589	1.144.729.360	1.555.950.562	1.795.927.262
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	-	1.494.646	7.749.123	13.034.247
Diğer dönen varlıklar	781.558.864	651.356.830	182.165.906	324.054.297
Toplam dönen varlıklar	29.001.700.866	30.356.541.776	29.122.093.448	25.835.707.076
Duran varlıklar				
Finansal yatırımlar	9.502.079	21.139.461	39.245.794	31.113.057
Ticari alacaklar	207.864.951	98.886.121	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	207.864.951	98.886.121	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	32.227.125.711	36.149.629.647	34.512.664.780	33.361.539.996
Stoklar	2.307.795.064	3.337.156.069	3.573.042.621	3.646.354.899
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	4.712.228	2.651.808	87.588.688	87.580.267
Maddi duran varlıklar	267.988.568	316.857.854	91.604.023	82.821.303
Maddi olmayan duran varlıklar	6.485.872	2.084.191	759.432	179.719
Peşin ödenmiş giderler	2.869.947.156	3.322.311.198	3.457.986.599	3.417.382.128
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	2.869.947.156	3.322.311.198	3.457.986.599	3.417.382.128

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Rıza Paşa Sk. Akademi Plaza
No:3 İç Kapı No:20 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu Mh. 847 000 7942

Ertelenmiş vergi varlığı	293.651.547	360.602.326	710.834.779	776.088.806
Diğer duran varlıklar	166.277.501	135.338.767	116.429.446	121.137.643
Toplam duran varlıklar	38.361.350.677	43.746.657.442	42.590.156.162	41.524.197.818
TOPLAM VARLIKLAR	67.363.051.543	74.103.199.218	71.712.249.610	67.359.904.894

KAYNAKLAR	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar	523.270.531	527.373.687	615.783.165	750.220.953
-Banka kredileri	523.270.531	527.373.687	615.783.165	750.220.953
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	956.425.545	1.431.869.561	471.858.673	798.326.766
-Banka kredileri	956.425.545	1.431.869.561	471.858.673	798.326.766
Ticari borçlar	2.522.871.849	4.364.782.432	2.799.077.104	2.541.778.771
- İlişkili taraflara ticari borçlar	31.583.706	12.283.622	632.230	347.993
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.491.288.143	4.352.498.810	2.798.444.874	2.541.430.778
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	23.458.953	62.225.299	24.590.157	37.387.795
Diğer borçlar	713.541.325	1.295.095.736	713.431.676	425.702.592
- İlişkili taraflara diğer borçlar	208.046.070	305.106.776	354.750.420	27.314.023
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	505.495.255	989.988.960	358.681.256	398.388.569
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8.757.800.032	11.268.252.992	10.828.431.018	9.228.034.025
Dönem karı vergi yükümlülüğü	60.378	930	1.098.725	941.705
Kısa vadeli karşılıklar	351.567.107	20.518.309	9.917.481	21.028.798
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	7.631.542	20.518.309	9.917.481	21.028.798
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	343.935.565	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	703.422.101	102.920.173	19.079.161	32.212.289
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	14.552.417.821	19.073.039.119	15.483.267.160	13.835.633.694
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli borçlanmalar	3.039.266.940	980.431.889	147.366.240	98.878.600
-Banka kredileri	3.039.266.940	980.431.889	147.366.240	98.878.600
Ticari borçlar	98.069.690	54.486.135	11.397.229	9.768.445
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	98.069.690	54.486.135	11.397.229	9.768.445
Diğer borçlar	1.275.375.963	864.085.056	572.135.866	500.299.382
- İlişkili taraflara diğer borçlar	902.003.171	714.790.390	531.433.314	460.687.849
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	373.372.792	149.294.666	40.702.552	39.611.533
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	7.733.238.440	7.934.877.156	9.354.826.437	9.434.099.331
Uzun vadeli karşılıklar	19.188.321	8.602.195	6.473.612	5.594.509
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun	19.188.321	8.602.195	6.473.612	5.594.509
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	6.163.670.865	7.398.034.576	8.196.347.809	8.143.774.164
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	61.439.175	-	-	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	18.390.249.394	17.240.517.007	18.288.547.193	18.192.414.431
Toplam yükümlülükler	32.942.667.215	36.313.556.126	33.771.814.353	32.028.048.125
Özkaynaklar				
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	28.037.620.293	30.520.471.758	31.023.205.871	28.853.136.238
Ödenmiş sermaye	1.059.500.175	1.059.500.175	1.059.500.175	1.059.500.175
Sermaye düzeltme farkları	4.996.263.332	4.996.263.332	4.996.263.332	4.996.263.332
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	12.062.208.176	12.555.825.661	12.555.825.661	12.555.825.661
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak				
birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	(8.354.594)	(3.348.626)	(12.264.568)	(11.540.860)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(8.354.594)	(3.348.626)	(12.264.568)	(11.540.860)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	7.550.927	7.550.927	7.550.927	7.550.927
Geçmiş yıl karları	7.246.609.614	9.920.452.277	11.904.680.289	12.416.330.344
Net dönem karı veya (zararı)	2.673.842.663	1.984.228.012	511.650.055	(2.170.793.341)
Kontrol gücü olmayan paylar	6.382.764.035	7.269.171.334	6.917.229.386	6.478.720.531
Toplam özkaynaklar	34.420.384.328	37.789.643.092	37.940.435.257	35.331.856.769
TOPLAM KAYNAKLAR	67.363.051.543	74.103.199.218	71.712.249.610	67.359.904.894

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

[Signature]

**TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.**
Esentepe Mh. Akasya Sk. Ada Net Plaza
No.3 İç Kapı No:24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

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

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025
Hasılat	10.122.457.053	4.730.604.514	3.462.356.279	734.120.989	1.387.709.079
Satışların maliyeti	(10.014.006.214)	(4.452.747.899)	(2.809.234.802)	(885.472.774)	(1.073.520.251)
Brüt kar	108.450.839	277.856.615	653.121.477	(151.351.785)	314.188.828
Genel yönetim giderleri	(1.449.259.073)	(780.417.880)	(664.043.686)	(265.537.134)	(265.362.856)
Pazarlama giderleri	(1.099.920.696)	(1.591.888.062)	(355.953.595)	(239.500.827)	(200.785.999)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13.227.761.783	6.026.285.660	6.054.661.756	3.808.734.923	732.971.743
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(3.314.743.966)	(3.591.383.032)	(4.799.989.821)	(5.296.156.679)	(3.581.322.765)
Esas faaliyet karı / (zararı)	7.472.288.887	340.453.301	887.796.131	(2.143.811.502)	(3.000.311.049)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından / (zararlarından) paylar	4.130.888	(2.060.420)	84.936.880	70.544.420	(8.421)
Finansman (gideri) /geliri öncesi faaliyet karı / (zararı)	7.476.419.775	338.392.881	972.733.011	(2.073.267.082)	(3.000.319.470)
Finansman gelirleri	252.362.041	73.608.500	432.831.078	125.773.095	154.577.174
Finansman giderleri	(1.006.812.505)	(573.701.619)	(666.628.832)	(324.866.904)	(240.543.201)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	1.442.246.520	4.198.496.989	(128.917.385)	10.705.628	358.974.702
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	8.164.215.831	4.036.796.751	610.017.872	(2.261.655.263)	(2.727.310.795)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	(2.152.629.388)	(1.166.161.440)	(450.309.765)	690.921.334	118.008.599
<i>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)</i>	-	-	-	-	-
<i>Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)</i>	<i>(2.152.629.388)</i>	<i>(1.166.161.440)</i>	<i>(450.309.765)</i>	<i>690.921.334</i>	<i>118.008.599</i>
Dönem karı / (zararı)	6.011.586.443	2.870.635.311	159.708.107	(1.570.733.929)	(2.609.302.196)
Dönem karının dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar	3.337.743.780	886.407.299	(351.941.948)	(1.078.664.447)	(438.508.855)
Ana ortaklık payları	2.673.842.663	1.984.228.012	511.650.055	(492.069.482)	(2.170.793.341)
Net dönem karı / (zararı)	6.011.586.443	2.870.635.311	159.708.107	(1.570.733.929)	(2.609.302.196)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp)	2,52	1,87	0,48	(0,46)	(2,05)
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç / (kayıp)	2,52	1,87	0,48	(0,46)	(2,05)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER) KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	10.616.326	6.257.460	(11.144.926)	(5.780.140)	904.635
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları vergi geliri	(2.123.265)	(1.251.492)	2.228.984	1.156.028	(180.927)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	8.493.061	5.005.968	(8.915.942)	(4.624.112)	723.708
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	6.020.079.504	2.875.641.279	150.792.165	(1.575.358.041)	(2.608.578.488)
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar	3.337.743.781	886.407.299	(351.941.949)	(1.078.664.447)	(438.508.855)
Ana ortaklık payları	2.682.335.723	1.989.610.461	501.343.058	(496.693.595)	(2.170.069.633)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	6.020.079.504	2.876.017.760	149.401.109	(1.575.358.042)	(2.608.578.488)

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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akmerkez, Akmerkez Plaza
No:3 İç Kapı No:24 Üsküdar / İSTANBUL
Zincirlikuyu M.D. 844 044 7962

5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

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

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

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

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

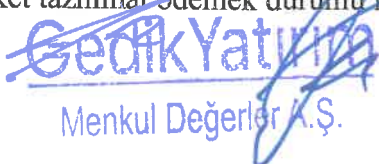
Şirket, inşaat yapım faaliyetlerinin tamamını veya bir kısmını alt yüklenicileri vasıtasıyla gerçekleştirmektedir. Türk iş mevzuatı uyarınca Şirket, alt yüklenicilerinin, kendi çalışanları için geçerli İş Kanunu, iş sağlığı ve güvenliği düzenlemelerine uymamalarından ve alt yüklenicilerinin çalışanlarının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

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

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

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

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


Menkul Değerler A.Ş.

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

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

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

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

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

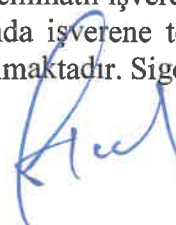
14) Finansal raporlama standartlarındaki herhangi bir değişiklik, Şirket'in finansal durumunu, operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

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

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

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

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


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akmerkez 3. Kat: 3. Kat
No:3 İç Kapı No:24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 843 311 7967

standartları ve uygulamalarına uygun olarak geleneksel istisnalara, muafiyetlere ve teminat limitlerine tabidir. Piyasa koşullarının bir sonucu olarak, belirli sigorta poliçeleri için primler ve kesintiler önemli ölçüde artabilir ve bazı durumlarda, belirli sigortalar yalnızca azaltılmış teminat tutarlarıyla kullanılabilir hale gelebilir. Ayrıca, Şirket'in makul kontrolünün ötesinde, bir sigorta şirketinin sigortalanabilir bir zararı karşılayacak mali kaynaklara sahip olmama riski de vardır. Sonuç olarak, bu olaylardan herhangi birinin meydana gelmesi, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve nakit akışları üzerinde önemli bir olumsuz etkiye sahip olabilir.

16) Şirket'in performansı, üst yönetime ve kritik kilit personelin Şirket'te devamına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı ve yerine kilit personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in başarısı, üst yönetimine ve diğer kritik pozisyonda bulunan çalışanların sürekli ve devamlı çalışmasına bağlıdır. Şirket'in gelecekteki başarısı, önemli ölçüde üst yönetimin ve diğer kilit personelin becerilerine, deneyimine ve çabalarına ve Şirket'e kesintisiz liderlik ve yönlendirme sağlama yeteneklerine bağlıdır. Yüksek nitelikli yeteneklerin mevcudiyeti ise sınırlıdır ve rekabet güçlüdür. Sonuç olarak, Şirket, mevcut bir üst düzey yönetim üyesini veya diğer kilit personelinin elinde tutamayabilir ve bu durumda ihtiyaç duyduğu personeli istihdam edemeyebilir. Şirket'in gelecekteki başarısı, yeterli yetenekte çalışanlara sahip olma ve kalifiye personelce tercih edilen bir işyeri olma yeteneğine bağlı olacaktır.

Üst yönetim üyelerinin ve diğer kilit personelin elde tutulmaması, verimli bir şekilde değiştirilememesi ve yeni kalifiye personelin istihdam edilememesi ve geliştirilmesindeki başarısızlık, Şirket'in mali durumu, faaliyet sonuçları ve nakit akışları üzerinde önemli ve olumsuz bir etkiye sahip olabilir.

17) Halka arz sonrasında Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ana hissedar olarak Şirket üzerindeki kontrolü etkin olarak devam edecektir. Söz konusu pay sahiplerinin menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Erden Timur'un Şirket'in imtiyazlı A Grubu nama yazılı paylarına sahip olması sebebiyle Genel kurul toplantılarında her bir A Grubu payı için 5 (beş) oy hakkı ve yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, kâr payı dağıtımı, tasfiye kararının verilmesi ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemlerde Erden Timur'un etkisi olabilecektir.

Bu kapsamda, halka arz sonrasında, Erden Timur'un, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Erden Timur'un çıkarları ile Şirket'in azınlık pay sahiplerinin çıkarları birbirinden farklı olması, azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

18) İş kazaları Şirket faaliyetinde geçici olarak işin durdurulmasına yol açabilir, çalışanların veya alt yüklenicilerin çalışanlarının etik dışı davranışları nedeniyle Şirket'in uğrayabileceği zararlar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in inşaat faaliyetleri gerçekleştirdiği dikkate alındığında, iş kazaları, işçilerin zarar görmesi gibi durumlarda Şirket'te iş kaybı yaşanabilir. Bununla birlikte, Şirket'in kendi çalışanların veya alt yüklenicilerin çalışanlarının etik dışı davranışları nedeniyle Şirket'e karşı açılacak muhtemel tazminat davaları dolayısıyla Şirket'in mali durumu etkilenebilir. Şirket'in faaliyetleri olumsuz yönde etkilenebilir. İzahname dönemleri itibarıyla Şirket'te yaşanmış iş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde aksatacak büyüklükte olmamıştır. Şirket, birtakım inşaat işlerinin görülmesi amacıyla ilişkili olan ve/veya ilişkili olmayan taraflardan hizmet alabilmektedir. İş Kanunu uyarınca Şirket, alt işverenlerin kendi çalışanlarıyla ilgili olarak iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına aykırılıklarından, iş ilişkisinden doğacak işçilik

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

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

1) Makroekonomik gelişmeler yurtiçi finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açabilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

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

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

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

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

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

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


Menkul Değerler A.Ş.


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

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

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

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

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

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

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

4) Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.

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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esenyurt Mh. Akay Sk. Nef Plaza
No.3 İç Kapı No:24/5151 / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 544 044 7062

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

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

5) Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

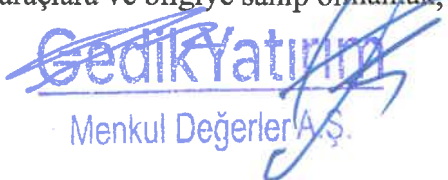
Paylar Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

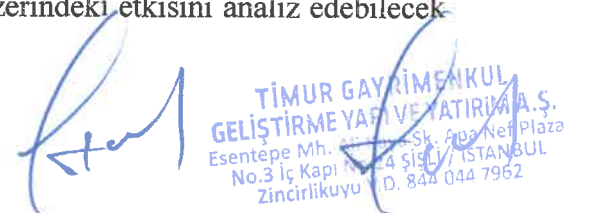
8) Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir,

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

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

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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. 4. Sk. 34. Kat Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
No:3 İç Kapı No:4 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu / D. 844 044 7962

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

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

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

5.4. Diğer riskler:

1) Makroekonomik Riskler

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

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

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

3) Deprem ve diğer doğal afet riski

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

(Handwritten signature)

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Çiğdem Sk. Ada Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 SİSİLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7967

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

4) Terör olayları veya terör tehditlerine ilişkin riskler

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

5) Piyasa Riski

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

6) Döviz Kuru Riski

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

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

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

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

(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Döviz cinsinden varlıklar	913.878.470	2.058.929.841	2.373.511.250	2.860.325.352
Döviz cinsinden yükümlülükler	1.081.987.693	4.413.074.456	4.820.917.164	4.142.192.610
Net yabancı para pozisyonu	(168.109.223)	(2.354.144.615)	(2.447.405.914)	(1.281.867.258)

7) Kredi Riski

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

8) Faiz Oranı Riski

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

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


Geotik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

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

(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Finansal Yükümlülükler	4.518.963.016	2.939.675.137	1.235.008.078	1.647.426.319

9) Likidite Riski

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

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

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

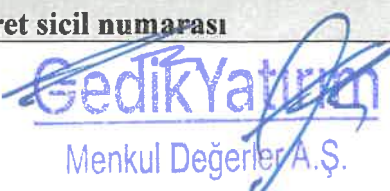
6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

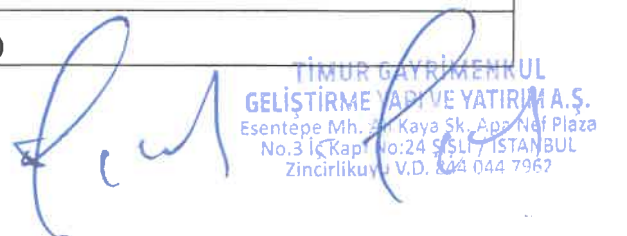
6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


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

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

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

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

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

Şirket’in Tabi Olduğu Mevzuatlar

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

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

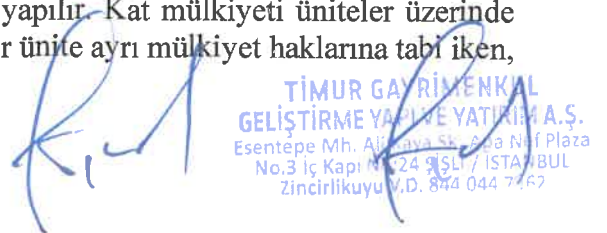
İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

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

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

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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza
No:3 İç Kapı No: 24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu Y.D. 844 044 7467

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

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

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

Çevre Mevzuatı

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

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

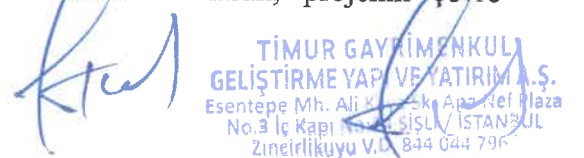
- (i) Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı ("**ÇED Gerekli Değildir**" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler hakkında yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel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

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

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

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


Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YAPILAR VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali K. Sok. Akad. Bld. Kat: 3
No: 3 İç Kapı No: 10 / ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 796

üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

Mevzuat uyarınca “ÇED Olumlu” kararı veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; söz konusu projeler için yatırıma başlanamaz ve bunlar ihale edilemez. ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve “ÇED Olumlu” ya da “ÇED Gerekli Değildir” kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz. ÇED Yönetmeliği uyarınca, (i) anılan yönetmeliğin ilgili ekinde listelenen projelere, (ii) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından “ÇED Gereklidir” kararı verilen projelere ve (iii) daha önce kapsam dışı olarak değerlendirilen projelere ilişkin kapasite artırımı ve/veya genişletilmesinin planlanması halinde, mevcut proje kapasitesi ve kapasite artışları toplamı ile birlikte projenin yeni kapasitesinin ilgili ekte belirtilen eşik değer veya üzerinde olan projelere ilişkin olarak, ÇED Raporu hazırlanması zorunludur. ÇED Raporu, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yeterlik verilmiş kurum ve kuruluşlar tarafından, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki form ve içeriğe uygun olarak hazırlanır.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ise Çevre Kanunu uyarınca alınması gereken çevre izin ve lisansları düzenlemekte ve çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevreye kirletici etkisi yüksek düzeyde olan işletmeler ve çevreye kirletici etkisi olan işletmelerdir. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği gereği, şirketlerin faaliyetleri uyarınca belirlenecek şekilde: “Çevre İzin Belgesi” (hava emisyonu, çevresel gürültü, atık su deşarjı ve derin deniz deşarjı konularından en az birini içeren izinden oluşan); veya “Çevre İzin ve Lisans Belgesi” (yukarıda belirtilen çevre izni ve atıkların toplanması, geri dönüştürülmesi ve boşaltılması için gereken izinlerden oluşan) almak için T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne müracaat etmesi gerekmektedir.

Atık Yönetimi

Hafriyat yapanlar, hafriyat toprağının çıkartılması sırasında gürültü ve görüntü kirliliği ile toz emisyonlarını azaltacak tedbirleri almak ve faaliyet alanının çevresini kapatmakla yükümlüdür. Hafriyat işlemleri sırasında kazıdan çıkacak toprak miktarı ile dolgu hacimleri eşitlenecek şekilde planlama yapılır ve hafriyat toprağının öncelikle faaliyet alanı içerisinde değerlendirilmesi sağlanır.

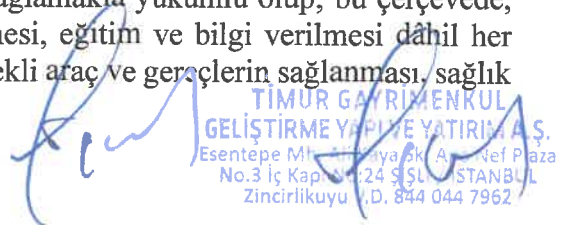
İnşaat yeri haricinde en az 2000 (iki bin) m² alanı bulunan faaliyet sahipleri, çıkarılan hafriyat toprağını yeniden değerlendirilmek üzere bu alanda geçici olarak biriktirebilirler.

Hafriyat toprağının çıkartılması sırasında doğal drenaj sistemleri korunur ve olabilecek erozyona karşı önlem alınır. Hafriyat yapan kişi/kuruluş hafriyat toprağının çıkarılması esnasında hafriyat alanının yanındaki binaları, doğal drenaj, enerji ve telekomünikasyon tesislerini/sistemlerini, kaldırım ve yol kaplamasını korumak, olabilecek hasar ve erozyona karşı önlem almakla yükümlüdür.

İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu’nun amacı; kamu ve özel sektöre ait bütün işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup; bu çerçevede, mesleki risklerin tespiti, değerlendirilmesi ve önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TIMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akmerkez Kat: 24 Şişli - İSTANBUL
No.3 İç Kapı No: 24 Şişli - İSTANBUL
Zincirlikuyu Y.D. 844 044 7962

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

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

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

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

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

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

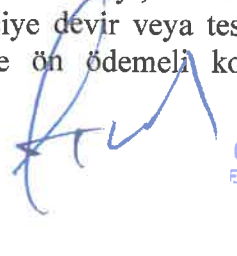
Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun

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

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

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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. 241. Yaya Sk. 34. Nef. Plaza
No.3 İç Kapı No: 24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 811 12

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

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

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

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

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

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

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

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

Konumu	Proje Adı	Niteliği	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
Kağıthane/İstanbul	Nef Kağıthane 11	Konut +Dükkan	100%	
Adapazarı/Sakarya	Nef Arsa Sakarya	Arsa	100%	
Üsküdar/İstanbul	Nef Kandilli	Konut	80%	
Bodrum/Muğla	Nef Gölköy	Arsa	100%	
Ayvacık/Çanakkale	914 Nef Arsa Ayvacık	Arsa	100%	
Sapanca/Sakarya	Nef Sapanca	Konut	100%	
Ayvacık/Çanakkale	Nef Arsa Ayvacık Babadere	Arsa	100%	
Ezine/Çanakkale	Nef Ayvacık Uluköy	Arsa	100%	
Bayramiç/Çanakkale	Nef Arsa Bayramiç	Arsa	100%	
Çan/Çanakkale	Nef Çanakkale	Arsa	100%	
Beykoz/İstanbul	Nef Beykoz	Arsa	100%	
Çekmeköy/İstanbul	Nef Çekmeköy	Konut	100%	
Kağıthane/İstanbul	Nef 08 Points	Konut	100%	
Sancaktepe/İstanbul	Nef 19 Sancaktepe	Konut ve Dükkan	100%	
Kağıthane/İstanbul	Nef 98 Points	Konut	100%	
Kağıthane/İstanbul	Nef 04 Points	Konut	100%	
Bahçelievler/İstanbul	Nef Bahçelievler	Konut, Ticari Alanlar	100%	
İlgaz/Çankırı	Nef Ilgaz	Arsa	100%	
Mahmudiye/Eskişehir	Nef Eskişehir	Arsa	100%	

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

1) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Kaya Sk. Arsa Ne Plaza
No.3 İç Kapı No.24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu T.D. 844 044 7962

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

NEF 05 Kağıthane

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

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

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

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

NEF 04 Kemerburgaz

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

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

Sarıyer Arsası

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

İstanbul Maltepe Taşınmazı

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

Bursa Orhaneli Arsaları

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

Konya Meram Arsası

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

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

Ankara Bala Arsaları

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

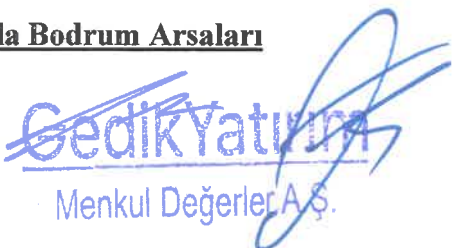
Muğla Bodrum 819-5 Parsel

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

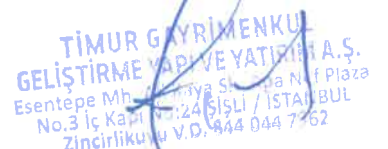
Muğla Bodrum 828-5 Parsel

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

Muğla Bodrum Arsaları


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




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

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

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

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

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

Bebeköy Projesi

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

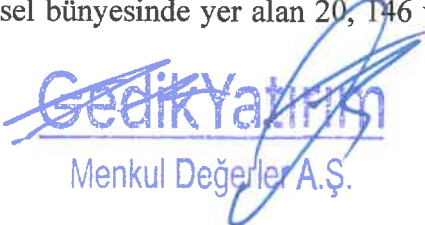
NEF 163

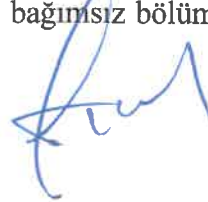
Söz konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Telsizler Mahallesi, Talatpaşa Caddesi üzerinde, 6219 ada 5 nolu parselde kurulmuş, tek bloktan oluşan NEF 163 Sitesi'nin zemin ve asma katlarında yer alan 163, 165, 167, 168, 169 bağımsız bölüm nolu "Zemin Asma Kat Eklentisi Olan Dükkan" nitelikli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

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

NEF 09 Seyrantepe

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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



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

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

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

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

Altower Rejidans Projesi

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

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

Nef 22 Ataköy

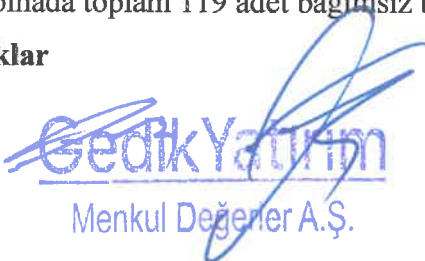
Taşınmazlar, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, Çobançeşme E5 Yanyol üzerinde ve 62 ada 116 nolu parselde konumlu, Nef Ataköy 22 Projesi bünyesindeki D Blok'un 2.bodrum katında yer alan 1 ve 7 nolu bağımsız bölümler ile C Blok'un 2.bodrum katında yer alan 273 nolu bağımsız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

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

Nef 11 Kağıthane

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

2) Stoklar


Geotik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akmerkez 3. Kat Nispetiye / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270943 / Mersis: 34790100000000000000
Tic. Sic. No: 270943 / Mersis: 34790100000000000000

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

Yoktur.

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

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

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

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

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

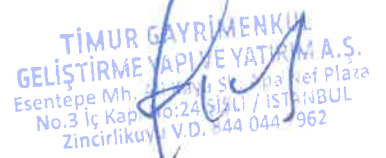
Şirket'in devam eden projeler:



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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




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



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

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

Planlanan Projeler;

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

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

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


Geçik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



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

Önceki dönemlerde tamamlanan büyük projeler:



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



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

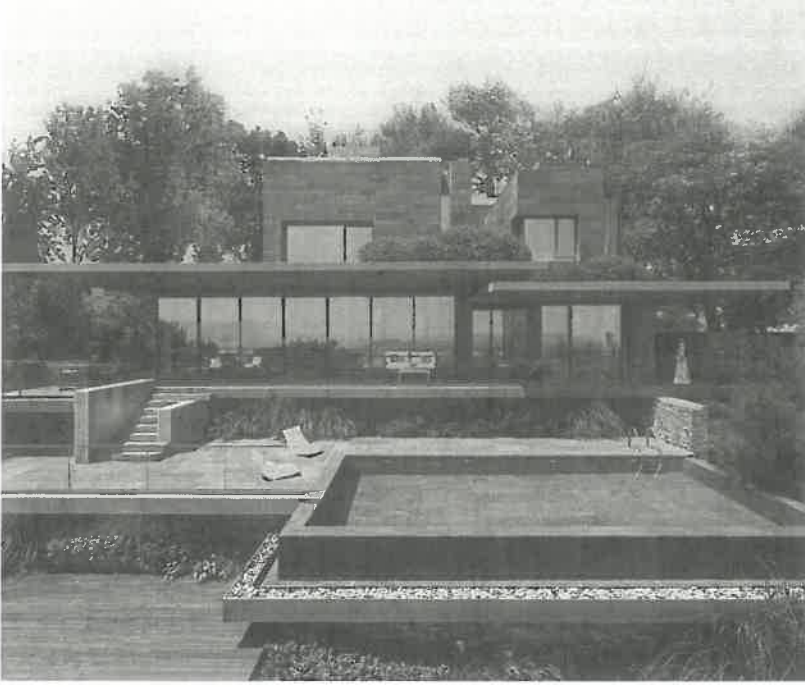


Nef Bahçelievler: Bahçelievler'de bulunan, projede, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere toplam 946 konut ve 5 mağaza bulunmakta olup teslimi tamamlanmıştır.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

[Handwritten signature]

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



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



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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

[Handwritten signature]

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

Tüm Tamamlanan Projeler:

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

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

Yoktur.

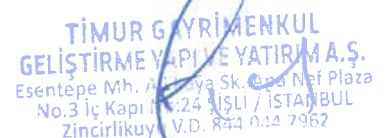
7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

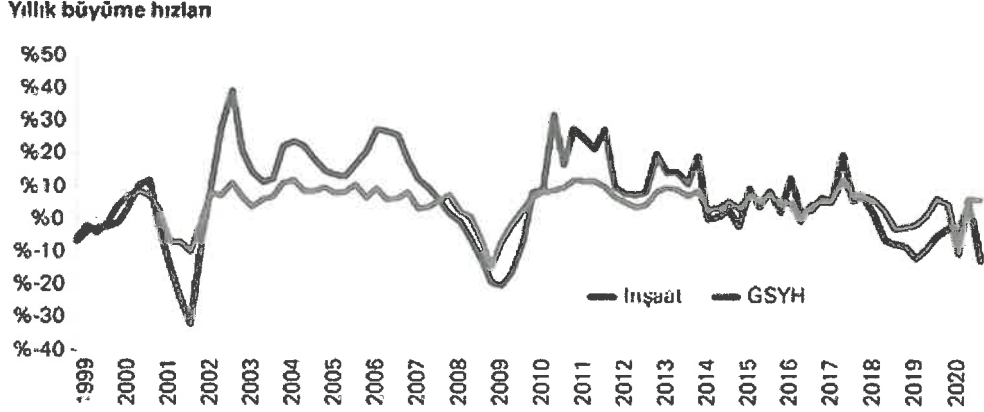

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




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

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

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



Kaynak: KPMG²

İnşaat Sektörü

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

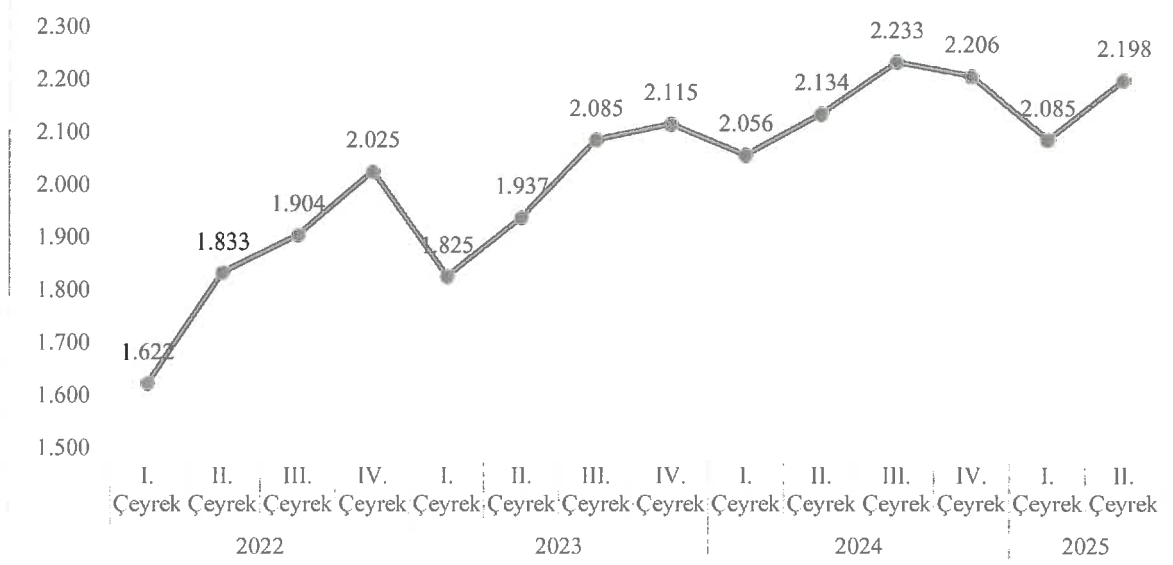
2024 yılını reel olarak yüzde 9,2 büyüme ile tamamlayan Türkiye inşaat sektörünün, 2025 ve sonrasındaki dönemde büyümeye devam etmesi bekleniyor. Benzer şekilde, 2024 yılında reel olarak yüzde 3 büyüme gösteren Türkiye altyapı sektörünün de 2030 yılına kadar olan projeksiyonlarda, inşaat sektörüne benzer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

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

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

² <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Download/statistikselTablo?p=Jwdf7EHd85/w8m6vq43X2P23bweVqhjeZfqxXy3kvx/YW/JiQM00RTWteyhbCyjE>

İnşaat Sektörü İstihdam Bilgileri (Bin Kişi)

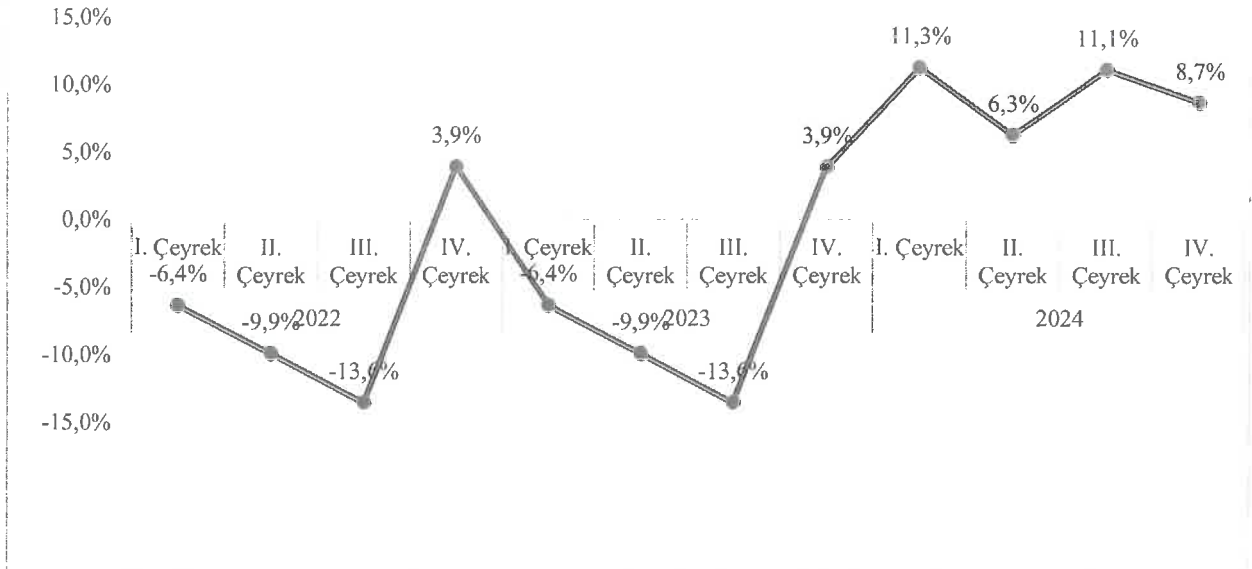


(Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Isgucu-Istatistikleri-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2025-54070>)

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

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

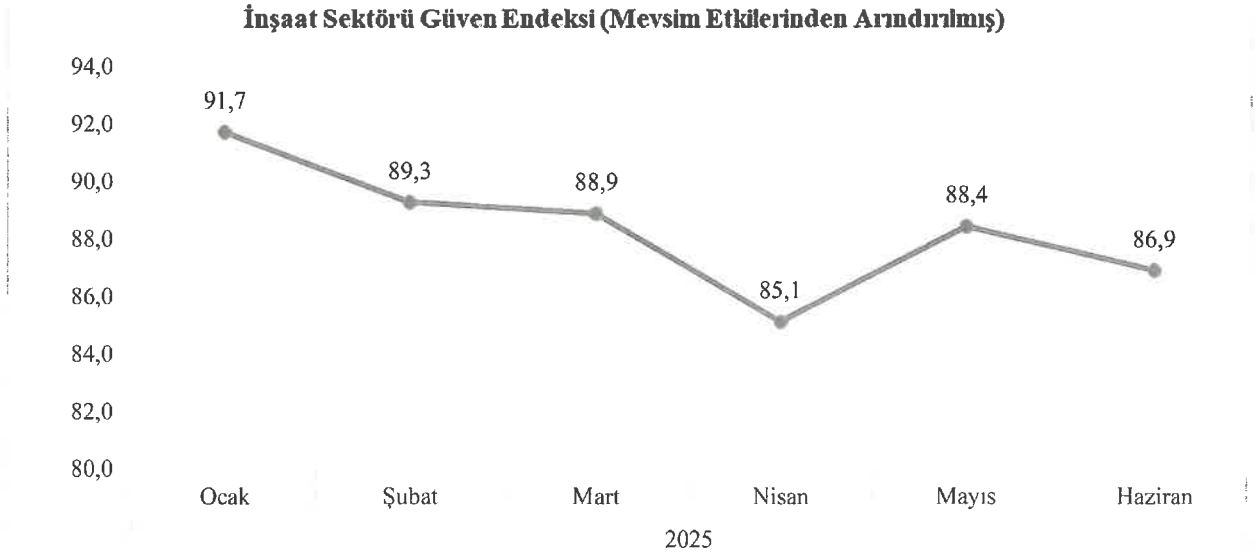
İnşaat Sektörü GSYH Büyüme Hızları (Bir Önceki Yıla Göre)



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

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

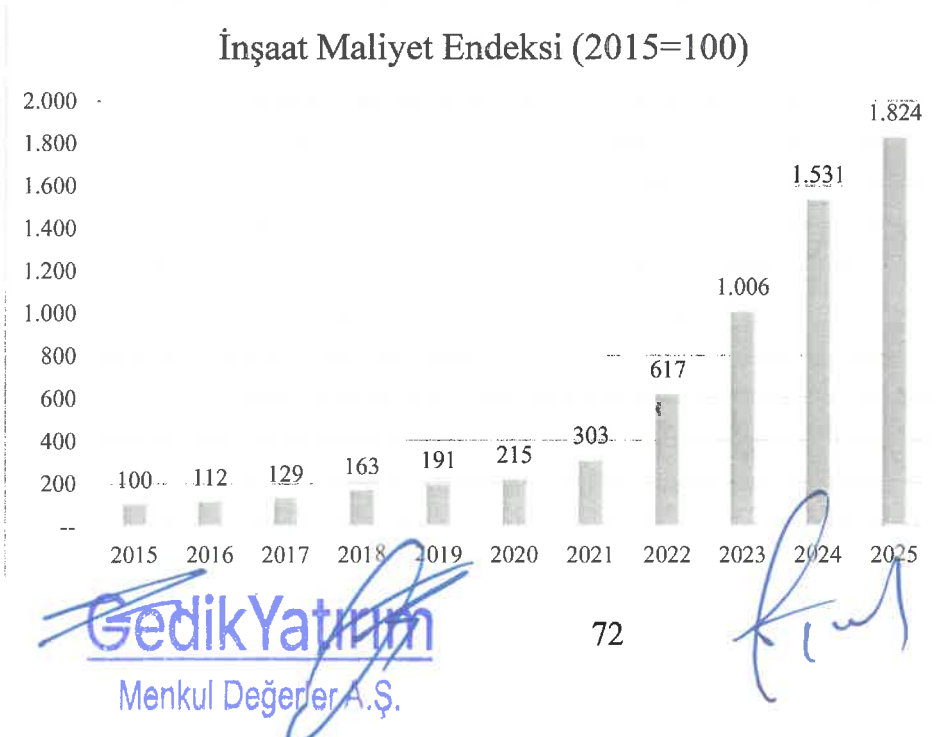
sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ise %2,1'lik düşüş yaşamıştır. (Kaynak: TÜİK, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri)



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

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

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



Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mah. Akmerkezi Sk. Akmerkezi Plaza
No:3 İç Kapı No:24 / Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7982

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Sektörü

Konut Sektörü

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

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

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

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

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

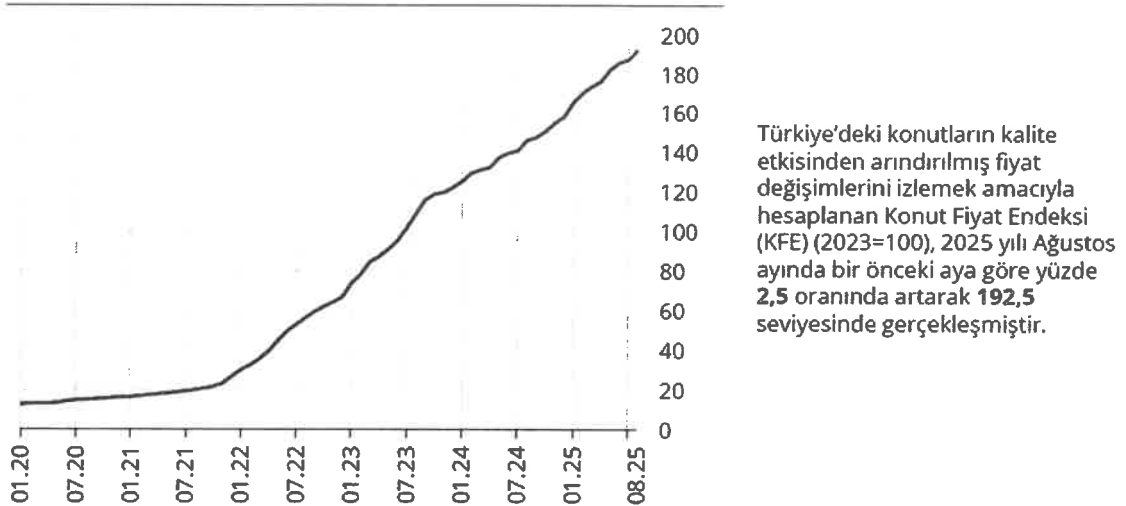
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

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

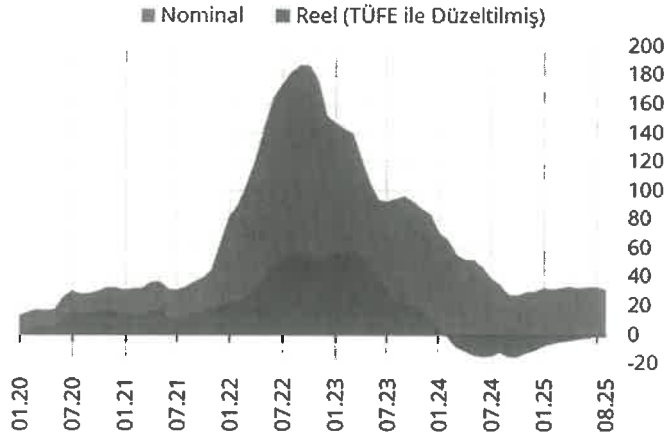
(Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oNYIaqU>)

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

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

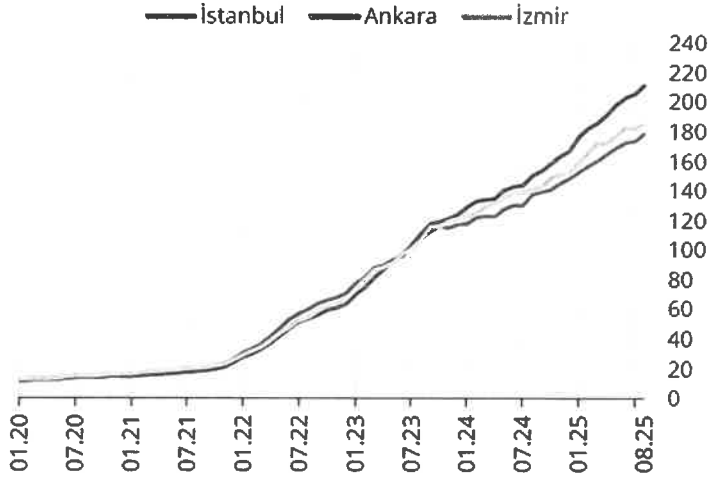


Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



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

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



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

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

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

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

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

Arsa Gayrimenkul Sektörü

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

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

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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


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

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

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

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

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

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

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

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

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

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

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

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

Yoktur.

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

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

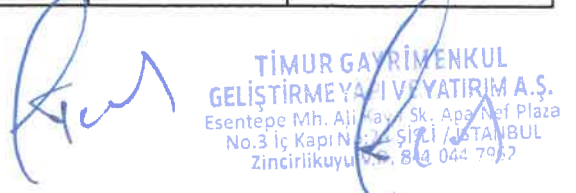
9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

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

TSKB'nin hazırlamış olduğu değerleme raporlarının detay aşağıdadır:

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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


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

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

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A. .

[Handwritten signature]

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

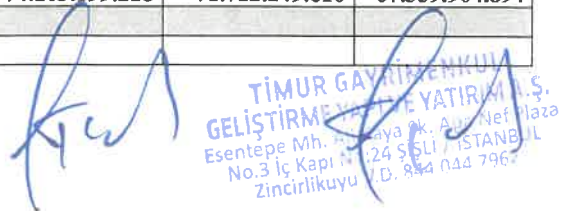
10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

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

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

VARLIKLAR	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Dönen varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	924.431.721	312.415.820	2.373.745.724	1.294.006.714
Ticari alacaklar	4.652.846.043	7.149.785.523	5.358.693.093	3.104.802.317
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22.251.369	70.283	1.978.840	8.754.051
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4.630.594.674	7.149.715.240	5.356.714.253	3.096.048.266
Diğer alacaklar	670.343.487	179.212.771	575.601.490	1.534.907.798
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	303.651.578	27.459.633	527.113.682	1.454.613.800
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	366.691.909	151.753.138	48.487.808	80.293.998
Stoklar	20.231.848.162	20.917.546.826	19.068.187.550	17.768.974.441
Peşin ödenmiş giderler	1.740.672.589	1.144.729.360	1.555.950.562	1.795.927.262
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	1.740.672.589	1.144.729.360	1.555.950.562	1.795.927.262
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	-	1.494.646	7.749.123	13.034.247
Diğer dönen varlıklar	781.558.864	651.356.830	182.165.906	324.054.297
Toplam dönen varlıklar	29.001.700.866	30.356.541.776	29.122.093.448	25.835.707.076
Duran varlıklar				
Finansal yatırımlar	9.502.079	21.139.461	39.245.794	31.113.057
Ticari alacaklar	207.864.951	98.886.121	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	207.864.951	98.886.121	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	32.227.125.711	36.149.629.647	34.512.664.780	33.361.539.996
Stoklar	2.307.795.064	3.337.156.069	3.573.042.621	3.646.354.899
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	4.712.228	2.651.808	87.588.688	87.580.267
Maddi duran varlıklar	267.988.568	316.857.854	91.604.023	82.821.303
Maddi olmayan duran varlıklar	6.485.872	2.084.191	759.432	179.719
Peşin ödenmiş giderler	2.869.947.156	3.322.311.198	3.457.986.599	3.417.382.128
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	2.869.947.156	3.322.311.198	3.457.986.599	3.417.382.128
Ertelenmiş vergi varlığı	293.651.547	360.602.326	710.834.779	776.088.806
Diğer duran varlıklar	166.277.501	135.338.767	116.429.446	121.137.643
Toplam duran varlıklar	38.361.350.677	43.746.657.442	42.590.156.162	41.524.197.818
TOPLAM VARLIKLAR	67.363.051.543	74.103.199.218	71.712.249.610	67.359.904.894
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler				

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

**TİMUR GAYRİMENKUL**
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akay Sok. Akay Net Plaza
No:3 İç Kapı No:24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7965

Kısa vadeli borçlanmalar	523.270.531	527.373.687	615.783.165	750.220.953
-Banka kredileri	523.270.531	527.373.687	615.783.165	750.220.953
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	956.425.545	1.431.869.561	471.858.673	798.326.766
-Banka kredileri	956.425.545	1.431.869.561	471.858.673	798.326.766
Ticari borçlar	2.522.871.849	4.364.782.432	2.799.077.104	2.541.778.771
- İlişkili taraflara ticari borçlar	31.583.706	12.283.622	632.230	347.993
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.491.288.143	4.352.498.810	2.798.444.874	2.541.430.778
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	23.458.953	62.225.299	24.590.157	37.387.795
Diğer borçlar	713.541.325	1.295.095.736	713.431.676	425.702.592
- İlişkili taraflara diğer borçlar	208.046.070	305.106.776	354.750.420	27.314.023
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	505.495.255	989.988.960	358.681.256	398.388.569
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8.757.800.032	11.268.252.992	10.828.431.018	9.228.034.025
Dönem karı vergi yükümlülüğü	60.378	930	1.098.725	941.705
Kısa vadeli karşılıklar	351.567.107	20.518.309	9.917.481	21.028.798
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	7.631.542	20.518.309	9.917.481	21.028.798
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	343.935.565	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	703.422.101	102.920.173	19.079.161	32.212.289
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	14.552.417.821	19.073.039.119	15.483.267.160	13.835.633.694
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli borçlanmalar	3.039.266.940	980.431.889	147.366.240	98.878.600
-Banka kredileri	3.039.266.940	980.431.889	147.366.240	98.878.600
Ticari borçlar	98.069.690	54.486.135	11.397.229	9.768.445
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	98.069.690	54.486.135	11.397.229	9.768.445
Diğer borçlar	1.275.375.963	864.085.056	572.135.866	500.299.382
- İlişkili taraflara diğer borçlar	902.003.171	714.790.390	531.433.314	460.687.849
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	373.372.792	149.294.666	40.702.552	39.611.533
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	7.733.238.440	7.934.877.156	9.354.826.437	9.434.099.331
Uzun vadeli karşılıklar	19.188.321	8.602.195	6.473.612	5.594.509
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun	19.188.321	8.602.195	6.473.612	5.594.509
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	6.163.670.865	7.398.034.576	8.196.347.809	8.143.774.164
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	61.439.175	-	-	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	18.390.249.394	17.240.517.007	18.288.547.193	18.192.414.431
Toplam yükümlülükler	32.942.667.215	36.313.556.126	33.771.814.353	32.028.048.125
Özkaynaklar				
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	28.037.620.293	30.520.471.758	31.023.205.871	28.853.136.238
Ödenmiş sermaye	1.059.500.175	1.059.500.175	1.059.500.175	1.059.500.175
Sermaye düzeltme farkları	4.996.263.332	4.996.263.332	4.996.263.332	4.996.263.332
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	12.062.208.176	12.555.825.661	12.555.825.661	12.555.825.661
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak	(8.354.594)	(3.348.626)	(12.264.568)	(11.540.860)
birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(8.354.594)	(3.348.626)	(12.264.568)	(11.540.860)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	7.550.927	7.550.927	7.550.927	7.550.927
Geçmiş yıl karları	7.246.609.614	9.920.452.277	11.904.680.289	12.416.330.344
Net dönem karı veya (zararı)	2.673.842.663	1.984.228.012	511.650.055	(2.170.793.341)
Kontrol gücü olmayan paylar	6.382.764.035	7.269.171.334	6.917.229.386	6.478.720.531
Toplam özkaynaklar	34.420.384.328	37.789.643.092	37.940.435.257	35.331.856.769
TOPLAM KAYNAKLAR	67.363.051.543	74.103.199.218	71.712.249.610	67.359.904.894

VARLIKLAR

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Dönen Varlıklar

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

Şirket'in dönen varlıkları, 2022 yıl sonu itibarıyla 29.001.700.866 TL iken, 2023 yıl sonunda bir önceki yıla göre %4,7 oranında artarak 30.356.541.776 TL seviyesine yükselmiştir. 2024 yıl sonunda ise, 2023 yıl sonuna kıyasla %4,1 oranında azalarak 29.122.093.448 TL seviyesine gerilemiştir.

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

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

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

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

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

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

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

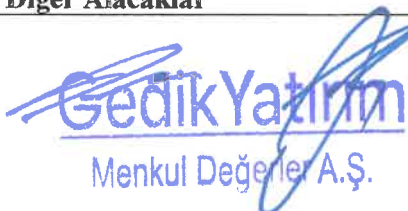
Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 4.652.846.043 TL olan ticari alacaklar, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %53,7 oranında artarak 7.149.785.523 TL'ye yükselmiştir. 2024 yıl sonuna ise 2023 yıl sonuna göre %25,1 azalarak 5.358.693.093 TL'ye gerilemiştir. 2025 yılı ilk altı aylık dönemde ise 2024 yıl sonuna göre %42,1 azalarak 3.104.802.317 TL seviyesine gerilemiştir. 2022 ve 2023 yıllarında yüksek düzeyde gerçekleştirilen arsa satışları, 2024 ve 2025 dönemlerinde azalmış; bu durum ticari alacak bakiyelerinde düşüşe yol açmıştır. Ancak, 2025 yılının ikinci yarısından itibaren konut ve arsa satışlarının yeniden artış göstermesiyle birlikte, ticari alacakların da yukarı yönlü bir eğilim sergilemesi beklenmektedir.

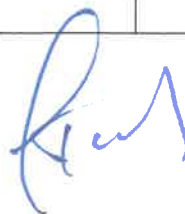
Ticari Alacaklar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	22.251.369	70.283	1.978.840	8.754.051
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar				
Ticari alacaklar	2.424.550.906	3.191.326.457	2.370.915.983	1.277.053.817
Alacak senetleri	2.206.043.768	3.958.388.783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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

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

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


Menkul Değerler A.Ş.



**TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.**
Esentepe İlhi. 1. Kaya Sk. 2. K. Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 5151 / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

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

Kısa Vadeli Stoklar

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

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

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

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

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

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

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

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

Diğer Dönen Varlıklar

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

DURAN VARLIKLAR

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

Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 38.361.350.677 TL olan duran varlıkları, 2023 yıl sonunda 2022 yıl sonuna göre %12,2 oranında artarak 43.746.657.442 TL'ye yükselmiştir. 2024 yıl sonunda 2023 yıl sonuna göre %2,6 azalarak 42.590.156.162 TL'ye gerilerken 2025 yılı ilk altı aylık dönemde 2024 yıl sonuna göre %2,5 azalarak 41.524.197.818 TL seviyesine gerilemiştir.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

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

Finansal Yatırımlar

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

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Uzun Vadeli Stoklar

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

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

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

Maddi Duran Varlıklar

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

Peşin Ödenmiş Giderler

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

Ertelenmiş Vergi Varlığı

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

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

Diğer Duran Varlıklar

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

KAYNAKLAR

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

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

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

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

Kısa Vadeli Yükümlülükler

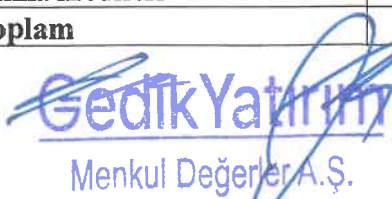
Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler, dönem karı vergi yükümlülüğü, kısa vadeli karşılıklar ve diğer kısa vadeli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

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

Kısa Vadeli Borçlanmalar

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

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

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

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

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

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

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

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

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

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

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

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

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

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

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

Kısa Vadeli Karşılıklar

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

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

Uzun Vadeli Borçlanmalar

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

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

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

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

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

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

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

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

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

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

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

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

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

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

Uzun Vadeli Karşılıklar

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

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

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

Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

Özkaynaklar

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

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

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

Oran Analizleri

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

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

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

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

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025
Hasılat	10.122.457.053	4.730.604.514	3.462.356.279	734.120.989	1.387.709.079
Satışların maliyeti	(10.014.006.214)	(4.452.747.899)	(2.809.234.802)	(885.472.774)	(1.073.520.251)
Brüt kar	108.450.839	277.856.615	653.121.477	(151.351.785)	314.188.828
Genel yönetim giderleri	(1.449.259.073)	(780.417.880)	(664.043.686)	(265.537.134)	(265.362.856)
Pazarlama giderleri	(1.099.920.696)	(1.591.888.062)	(355.953.595)	(239.500.827)	(200.785.999)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13.227.761.783	6.026.285.660	6.054.661.756	3.808.734.923	732.971.743
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(3.314.743.966)	(3.591.383.032)	(4.799.989.821)	(5.296.156.679)	(3.581.322.765)
Esas faaliyet karı / (zararı)	7.472.288.887	340.453.301	887.796.131	(2.143.811.502)	(3.000.311.049)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından / (zararlarından) paylar	4.130.888	(2.060.420)	84.936.880	70.544.420	(8.421)
Finansman (gideri) / geliri öncesi faaliyet karı / (zararı)	7.476.419.775	338.392.881	972.733.011	(2.073.267.082)	(3.000.319.470)
Finansman gelirleri	252.362.041	73.608.500	432.831.078	125.773.095	154.577.174
Finansman giderleri	(1.006.812.505)	(573.701.619)	(666.628.832)	(324.866.904)	(240.543.201)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	1.442.246.520	4.198.496.989	(128.917.385)	10.705.628	358.974.702
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	8.164.215.831	4.036.796.751	610.017.872	(2.261.655.263)	(2.727.310.795)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	(2.152.629.388)	(1.166.161.440)	(450.309.765)	690.921.334	118.008.599
<i>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)</i>	-	-	-	-	-
<i>Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)</i>	<i>(2.152.629.388)</i>	<i>(1.166.161.440)</i>	<i>(450.309.765)</i>	<i>690.921.334</i>	<i>118.008.599</i>
Dönem karı / (zararı)	6.011.586.443	2.870.635.311	159.708.107	(1.570.733.929)	(2.609.302.196)
Dönem karının dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar	3.337.743.780	886.407.299	(351.941.948)	(1.078.664.447)	(438.508.855)
Ana ortaklık payları	2.673.842.663	1.984.228.012	511.650.055	(492.069.482)	(2.170.793.341)
Net dönem karı / (zararı)	6.011.586.443	2.870.635.311	159.708.107	(1.570.733.929)	(2.609.302.196)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp)	2,52	1,87	0,48	(0,46)	(2,05)
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç / (kayıp)	2,52	1,87	0,48	(0,46)	(2,05)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER) KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	10.616.326	6.257.460	(11.144.926)	(5.780.140)	904.635
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları vergi geliri	(2.123.265)	(1.251.492)	2.228.984	1.156.028	(180.927)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	8.493.061	5.005.968	(8.915.942)	(4.624.112)	723.708
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	6.020.079.504	2.875.641.279	150.792.165	(1.575.358.041)	(2.608.578.488)
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar	3.337.743.781	886.407.299	(351.941.949)	(1.078.664.447)	(438.508.855)

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

Hasılat

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

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

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

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

Şirket'in hasılatının detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

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

Satışların Maliyeti

Satışların maliyetleri, arsa maliyetleri, arsa üzerine yapılan inşaat maliyetleri ve bunların işçilik maliyetlerinden oluşmaktadır. Yapım sürecinde bu maliyetler bilançoda stokta kaleminde takip edilirken, teslimle birlikte gelir tablosuna yansır. Maliyetler proje bazında; lokasyon, mimari plan ve kullanılan malzeme özelliklerine göre farklılık göstermektedir. 2023 ve 2024'ün ilk yarısında teslim edilen projelerin maliyetleri, dönemsel olarak girdi fiyatlarındaki artışın genel enflasyon oranlarının üzerinde gerçekleşmesi nedeniyle yükselmiştir. Şirket'in 2022 yılında 10.014.006.214 TL olan satışların maliyeti hasılatındaki azalışla paralel olarak 2023 yılında %55,5 oranında azalarak 4.452.747.899 TL'ye yükselmiştir. 2024 yılında ise satışların maliyeti %36,9 oranında azalarak 2.809.234.802 olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılının ilk 6 ayında ise 2024 yılının aynı dönemine göre %21,2 oranında artarak 885.472.774 TL'den 1.073.520.251 TL'ye yükselmiştir.

Brüt Kar

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

Genel Yönetim Giderleri

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

Genel yönetim giderleri kaleminin detayı aşağıdaki gibidir:

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

Pazarlama Giderleri

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

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

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

Esas Faaliyet Karı

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

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından) Paylar

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

Finansman Gelirleri

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

Finansman Giderleri

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

Net Parasal (Kayıp) / Kazanç

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

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

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

Vergi Geliri / Gideri

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

Net Kar

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

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

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

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

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

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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



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

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

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

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

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

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

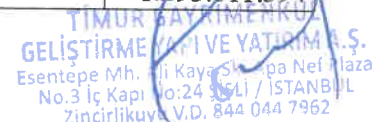
10.3. İhraççının borçluluk durumu

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

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

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



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

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

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

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

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

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

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

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

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

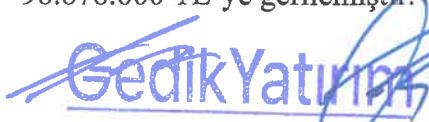
Kısa Vadeli Finansal Borçlar:

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

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

Uzun Vadeli Finansal Borçlar:

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


Menkul Değerler A.Ş.

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

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

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar:

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

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

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

Uzun Vadeli Ticari Borçlar:

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

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

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar:

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

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

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

Uzun Vadeli Diğer Borçlar:

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

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

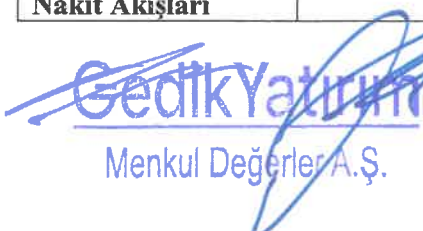
Özkaynaklar:

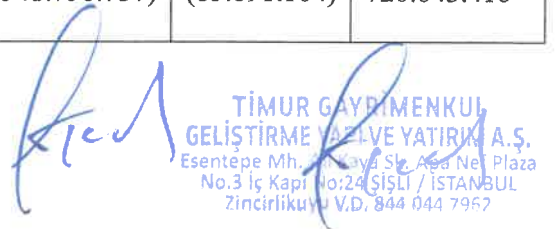
Şirket'in 2022 yıl sonu itibarıyla 28.037.620.293 TL olan özkaynakları 2023 yıl sonunda 2022'ye kıyasla %8,9 artarak 30.520.471.758 TL'ye yükselmiştir. 2024 yıl sonunda ise 2023 yıl sonuna göre %1,6 artarak 31.023.205.871 TL'ye yükselmiştir. 30.06.2025 itibarıyla 28.853.136.238 TL olarak gerçekleşmiştir.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

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

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

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


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


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

(E) Parasal Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	(594.128.546)	(202.360.845)	(1.053.439.189)	(21.244.090)	(210.757.253)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Artış (A+B+C+D)	697.488.478	(654.599.586)	2.959.030.680	81.531.993	(497.962.714)
(D) Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	820.721.609	924.081.541	67.121.110	67.121.110	1.972.712.601
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	924.081.541	67.121.110	1.972.712.601	127.409.012	1.263.992.634

İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları

Şirket'in 2022 yılında net dönem karı (+) 6.011.586.443 TL, net dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmelerin tutarı (-) 1.269.512.424 TL işletme sermayesindeki meydana gelen değişimler (-) 3.874.141.417 TL olmuştur. İşletme faaliyetlerinden nakit akışı (+) 868.054.022 TL gerçekleşmiştir. 2023 yılında net dönem karı (+) 2.870.635.311 TL, net dönem mutabakatı ile ilgili düzeltmeler (-) 311.067.891 TL, işletme sermayesinde meydana gelen değişimler (-) 2.337.919.778 TL olurken işletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışı (+) 210.880.548 TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında Şirket'in net dönem karı (+) 159.708.107 TL, net dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmelerinin tutarı (+) 1.953.027.332 TL ve işletme sermayesinde meydana gelen değişimler (-) 1.781.034.467 TL'dir. Şirket'in faaliyetlerinden 2024 yılında 309.078.762 TL nakit girişi gerçekleşmiştir. 2024 yılının ilk 6 ayında ise net dönem karı (-) 1.570.733.929 TL, net dönem mutabakatı ile ilgili düzeltmeler (+) 2.963.997.227 TL, işletme sermayesinde meydana gelen değişimler (-) 1.256.976.338 TL olurken işletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışı (+) 131.330.266 TL olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılının ilk 6 ayında ise net dönem karı (-) 2.609.302.196 TL, net dönem mutabakatı ile ilgili düzeltmeler (+) 3.452.189.919 TL, işletme sermayesinde meydana gelen değişimler (-) 1.776.811.517 TL olurken işletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışı (-) 941.152.236 TL olarak gerçekleşmiştir.

İşletme sermayesinde meydana gelen değişimler temel olarak; ticari alacakların değişimine ve ticari borç ödemelerine bağlı olarak gerçekleşmiştir.

Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışı

Şirket, finansal tablo dönemleri itibarıyla üretimini ve üretimdeki verimliliğini artırmak adına maddi duran varlık ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı gerçekleştirmiştir. 2022, 2023, 2024 yılları ile 2024 yılının ilk 6 ayı ve 2025 yılının ilk 6 ayında sırasıyla (+) 303.553.911 TL, (-) 246.181.310 TL, (+) 4.191.710.655 TL, (+) 35.892.830 TL ve (-) 277.453.894 TL tutarlarında nakit giriş ve çıkışları gerçekleşmiştir.

Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışı

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla borç ve faiz ödemelerinden nakit çıkışları ve borçlanmadan ve faiz alımından kaynaklanan nakit girişleri olmuştur. Toplam finansman faaliyetlerinden 2022, 2023, 2024 yılları ile 2024 yılının ilk 6 ayı ve 2025 yılının ilk 6 ayında sırasıyla (-) 474.119.455 TL, (-) 619.298.824 TL, (-) 1.541.758.737 TL, (-) 85.691.104 TL ve (+) 720.643.416 TL tutarlarında nakit giriş ve çıkışları gerçekleşmiştir.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Paşa Sk. 10. Kat Nispetiye Plaza
No.3 İç Kapı No:24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu T.C. 844 044 7962

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla dönen varlıkları 25.835.707.076 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 13.835.633.694 TL'dir. Buna göre, dönen varlıklar kısa vadeli yükümlülükleri karşılayabilir seviyededir.

Diğer yandan Şirket'in stoklarda sınıflandırılan gayrimenkulleri maliyet bedeli ile takip edilmekte olup, söz konusu stokların satışından elde edilecek nakit stokların kayıtlı değerinden çok daha yüksektir.

Şirket'in halihazırda devam eden projelerinin ve stoklarda yer alan bitmiş bağımsız bölümlerin satışından gelir elde edilmesi planlanmaktadır.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

İzahname tarihinden itibaren 12 aylık bir dönem için İhraççı'nın işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir. İhraççının 12 aylık sürenin sonunda işletme sermayesi sıkıntısı yaşamayacağı tahmin edilmektedir.

Net işletme sermayesi firmanın likit varlıkları ile kısa vadeli borçlarını karşılama yeteneğini gösterir ve temelde dönen varlıklar ile kısa vadeli yükümlülükler arasındaki fark olarak hesaplanır. Buna göre, izahnamede incelenen finansal dönemler itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi aşağıdaki tabloda sunulduğu gibidir:

(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Dönen Varlıklar	29.001.700.866	30.356.541.776	29.122.093.448	25.835.707.076
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(14.552.417.821)	(19.073.039.119)	(15.483.267.160)	(13.835.633.694)
Net İşletme Sermayesi	14.449.283.045	11.283.502.657	13.638.826.288	12.000.073.382

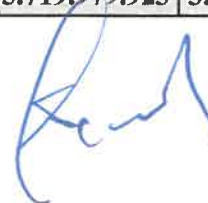
Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi 12.000.073.382 TL'dir.

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek ("TRİK") pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

Timur Gayrimenkul Tarafından Verilen TRİK'ler	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	7.393.199.908	5.719.979.923	3.345.362.077	3.626.571.859
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
TOPLAM	7.393.199.908	5.719.979.923	3.345.362.077	3.626.571.859


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Paşa Sk. Akatlar Plaza
No:3 İç Kapı No:2 Kat:2 / İSTANBUL
Zincirlikuyu M.D. 844 044 7967

31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibarıyla teminat mektubu bulunmamaktadır. 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 1.215.526.384 TL ve 293.187.366 TL tutarında teminat mektubu bulunmaktadır.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla 6.177.673.524 TL, 5.426.792.557 TL, 3.258.073.305 TL ve 3.258.073.305 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla rehin bulunmamaktadır. 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla 87.288.772 TL ve 84.409.459 TL tutarında rehin bulunmaktadır.

Kefaletler: Bulunmamaktadır.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Türkiye’de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımindaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler gibi konular, Şirket’in ve Şirket’in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

13.2. İhracının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

Şirket’in beklentilerini, faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler ve olaylar aşağıda özetlenmiştir:

- Türkiye ekonomisinde yaşanabilecek makroekonomik dalgalanmalar, küresel ekonomik daralmalar, finansal krizler, para ve faiz politikalarındaki değişiklikler ile jeopolitik gelişmelerin gayrimenkul talebi üzerinde yaratabileceği olumsuz etkiler,
- İnşaat projelerinde ruhsat süreçleri, mücbir sebepler, finansman temini, alt yüklenici sorunları, tedarik zinciri aksaklıkları veya izin süreçlerindeki gecikmeler nedeniyle projelerin planlanan sürede tamamlanamaması veya hiç tamamlanamaması riski,
- Gayrimenkul satışlarında ve kiralamalarda talebin öngörülenden düşük gerçekleşmesi, alıcıların ödeme güçlerinde bozulma yaşanması veya kira tahsilatlarında gecikme olması,
- İnşaat maliyetlerinde döviz kuru artışları, emtia fiyatlarındaki yükseliş, işçilik maliyetlerindeki artış ve sigorta primlerindeki değişimler nedeniyle maliyet bütçelerinin aşılması,

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

- Finansman maliyetlerinin artması, kredi koşullarının sıkılaşması, finansal kurumlara verilen teminat ve taahhütlerin Şirket üzerinde kısıtlayıcı etkiler yaratması,
- İlişkili taraf işlemlerinde olası çıkar çatışmaları veya mevzuata uygunluk denetimlerinden doğabilecek yaptırımlar,
- Malzeme ve hizmet tedarikinde yaşanabilecek aksaklıklar, alt yüklenici iflasları veya tedarik fiyatlarındaki artışların projelerin tamamlanma süresini ve kârlılığını olumsuz etkilemesi,
- İnşa edilen yapılarda oluşabilecek ayıp veya kusurlardan kaynaklanan tazminat sorumlulukları,
- Döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeniyle oluşabilecek kur farkı zararları, faiz oranı değişimlerinin finansal yükümlülüklerin maliyetini artırması ve likidite dengesinin bozulması,
- Mevzuatta yapılabilecek değişiklikler sonucu ruhsat, vergi, sigorta veya çevre düzenlemelerine uyum maliyetlerinin artması,
- Türkiye'nin içinde bulunduğu yüksek deprem riski ve olası doğal afetlerin Şirket varlıklarında zarara yol açma ihtimali,
- Pandemi, salgın hastalıklar veya benzeri olağanüstü durumların inşaat süreçleri ve talep üzerinde yaratabileceği ekonomik etkiler,
- Türkiye'de veya yurt dışında meydana gelebilecek terör olayları, politik istikrarsızlıklar ve güvenlik risklerinin sektör genelinde talebi azaltma potansiyeli.

Bu kapsamda yukarıda belirtilen gelişmelerin herhangi birinin veya birkaçının gerçekleşmesi durumunda, Şirket'in faaliyetleri, kârlılığı, finansal durumu ve gelecek beklentileri olumsuz yönde etkilenebilir.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilir şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

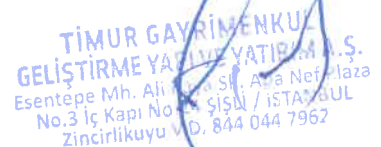
Yoktur.

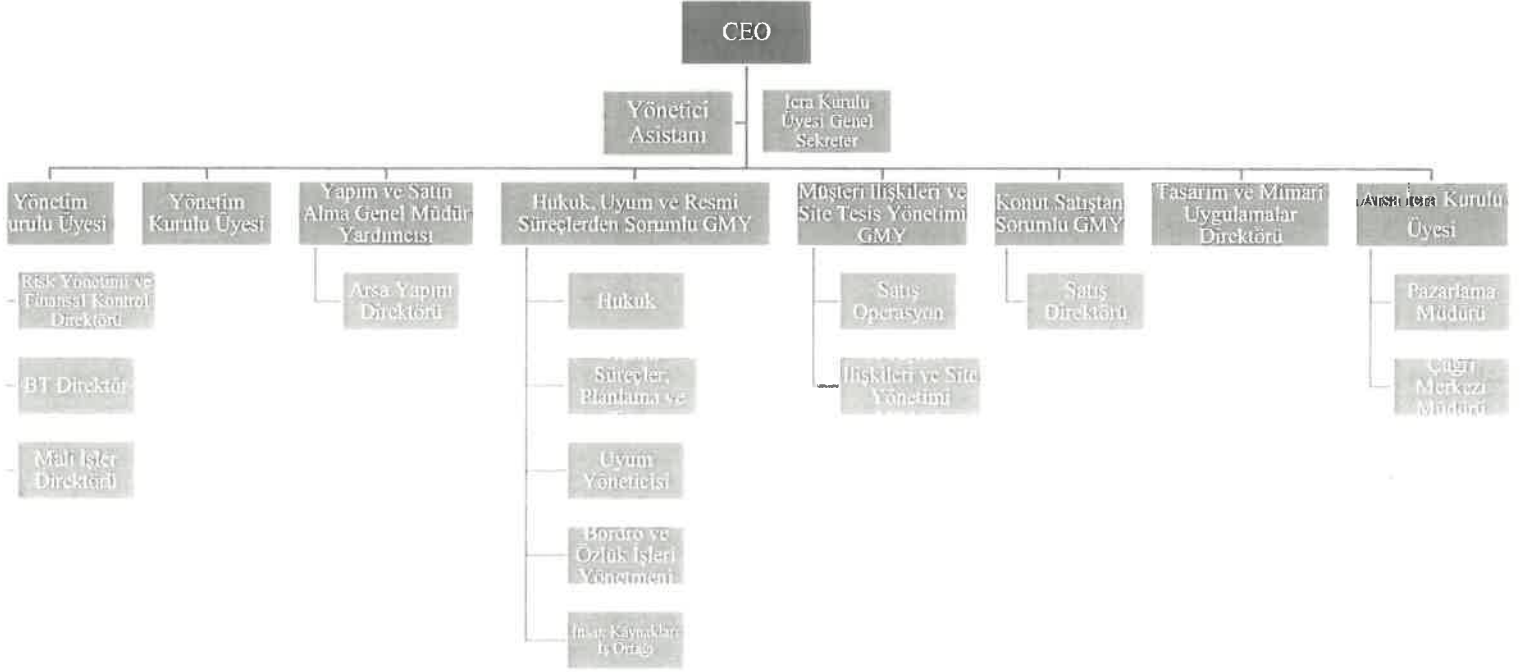
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Ali İhsan S. Akın Nefis Plaza
No.3 İç Kapı No.1 / Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Erden Timur	Yönetim Kurulu Başkanı	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	20 Şubat 2025 tarihli olağanüstü genel kurul ile 20 Şubat 2028 tarihine kadar seçilmiştir.	1.059.500.174,63	100
Aclan Acar	Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	05.11.2025 tarihli yönetim kurulu kararı ile 20 Şubat 2028 tarihine kadar seçilmiştir.	--	--
Ahmet Sinan Kalpakçıoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	20 Şubat 2025 tarihli olağanüstü genel kurul ile 20 Şubat 2028 tarihine kadar seçilmiştir.	--	--
Selçuk Burçak Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	20 Şubat 2025 tarihli olağanüstü genel kurul ile 20 Şubat 2028 tarihine kadar seçilmiştir.	--	--
İsmet Gergerli	Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	7 Mart 2025 tarihli yönetim kurulu kararı ile 20 Şubat 2028 tarihine kadar seçilmiştir. 2 Mayıs 2025 tarihli olağanüstü genel kurul ile ataması onaylanmıştır.	--	--
Fatma Gamze Güç	Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa	Yönetim Kurulu Üyesi	20 Şubat 2025 tarihli olağanüstü genel	--	--

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GERGERLİ
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Kaya Sk. Apa Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 ŞİŞLİ-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. Kda 044 7967

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
	(Bağımsız Üye)	Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul		kurul ile 20 Şubat 2028 tarihine kadar seçilmiştir.		
Yakup Babaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	4 Mart 2025 tarihli olağanüstü genel kurul ile 20 Şubat 2028 tarihine kadar seçilmiştir.	--	--

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu dışında yönetimde söz sahibi personele ilişkin bilgi aşağıda paylaşılmıştır.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Meryem Sövüt	İcra kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul	Hukuk ve Uyumdan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	--	--
Gökçe Başar	İcra Kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul	Müşteri Deneyimi ve Site Tesis Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı	--	--
Berkan Nişikli	İcra Kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul	Yapımdan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	--	--
Ender Aydoğdu	İcra Kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul	NEF Konut Projeleri Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	--	--
Güzelcan Derdiyok	İcra kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul	Mali İşler Direktörü	--	--
Ömer Oskay	İcra kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul	Risk Yönetimi ve Finansal Kontrol Direktörü	--	--
Koray Hatipoğlu	İcra kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul	Tasarım ve Mimari Uygulama Direktörü	--	--
Emre Erkan	İcra kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul	NEF Arsa Satış Direktörü	--	--
Bahadır Gürgen	İcra kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul	Bilişim Teknolojileri Direktörü	--	--

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Şirket, son beş yıl içinde kurulmamıştır.

15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu Başkanı ve diğer yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi personel arasında akrabalık ilişkisi bulunmamaktadır.

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu Üyeleri

Erden Timur – Yönetim Kurulu Başkanı

Erden Timur, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olduktan sonra akademik çalışmalarını Londra'da sürdürerek London School of Economics'te yüksek lisans eğitimine devam etmiştir. Eğitim hayatının ardından 2010 yılında kurduğu Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. bünyesinde hayata geçirdiği Nef markasıyla gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermeye başlamıştır. Nef, kısa sürede yenilikçi mimari yaklaşımları,

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

tasarım odaklı projeleri ve “Foldhome” gibi özgün konseptleriyle Türkiye’de sektöre yön veren bir marka konumuna ulaşmıştır.

Sayın Timur’un liderliğinde Nef, yalnızca Türkiye’de değil, ABD, İngiltere, Almanya ve farklı Avrupa ülkelerinde de gayrimenkul geliştirme, yatırım ve iş ortaklığı projeleriyle uluslararası bir marka kimliği kazanmıştır. Şirket, bu küresel vizyon doğrultusunda sürdürülebilir şehircilik, yenilikçi yaşam alanları ve toplumsal etki yaratan projelere odaklanmaktadır.

Aclan Acar – Yönetim Kurulu Üyesi

Aclan Acar, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İşletme ve Muhasebe Bölümü’nden mezun olmuş, aynı fakültede Bankacılık ve Sigortacılık alanında yüksek lisans eğitimini tamamlamıştır. Çalışma yaşamına 1974 yılında Halk Bankası’nda başlayan Acar, 1978–1990 yılları arasında Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nda çeşitli görevlerde bulunmuştur. 1990 yılında Doğu Grubu’na katılarak Garanti Bankası’nda Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmiş, ardından 1994–1996 yılları arasında Bank Ekspres’in ve 1996’da Osmanlı Bankası’nın Genel Müdürü olarak atanmıştır.

2000 yılında Doğu Holding A.Ş. Yönetim Kurulu ve İcra Komitesi Üyeliği görevine getirilen Acar, 2001 yılında Tansaş Yönetim Kurulu Başkanlığı’na atanmıştır. 2002–2006 döneminde Garanti Sigorta A.Ş. ve Garanti Emeklilik A.Ş.’de Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmüş; 2006–2018 yılları arasında Doğu Otomotiv Servis Ticaret A.Ş. ve Doğu Oto Pazarlama A.Ş.’nin Yönetim Kurulu Başkanı ve CEO’su olarak görev yapmıştır. 2018’de Doğu Yayın Grubu Yönetim Kurulu Başkanlığı ve CEO’luğunu üstlenen Acar, 2019–2022 yılları arasında Türk Telekom Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıştır.

Finans, otomotiv, medya ve telekomünikasyon sektörlerinde geniş deneyim sahibi olan Aclan Acar; uzun yıllara dayanan liderlik birikimini kurumsal yönetim, sürdürülebilir büyüme ve stratejik dönüşüm alanlarında sürdürmektedir. Hâlen Nuh Çimento, Panora GYO ve Lider Faktoring’de bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmakta; ayrıca TED Üniversitesi ve TED İstanbul Koleji Mütevelli Heyeti Üyeliği görevlerini yürütmektedir.

Ahmet Sinan Kalpakçioğlu – Yönetim Kurulu Üyesi

Boğaziçi Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunu olup Washington DC’deki CPA School of Washington’da mesleki eğitim alarak Amerikan CPA unvanını kazanmıştır. Arthur Andersen’in İstanbul, Londra, New York ve Cambridge ofislerinde görev yaptığı dönemde bankacılık, enerji, savunma ve gayrimenkul sektörlerinde uzmanlaşmıştır.

Kalpakçioğlu, kariyeri boyunca Europe and America Holding, Galatasaray Spor Kulübü, Türkiye Jokey Kulübü, Arkan & Ergin ve Nazal gibi kurumlarda üst düzey yöneticilik ve yönetim kurulu üyelikleri yürütmüştür. Hâlen Nef İnşaat ve HSB Marine’de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Fatma Gamze Güç – Yönetim Kurulu Üyesi

Ankara Atatürk Anadolu Lisesi’nin ardından Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi’nde lisans ve yüksek lisans eğitimini tamamlamış, Marmara Üniversitesi Bankacılık Anabilim Dalı’nda doktora derecesi almıştır.

Yaklaşık 30 yıllık bankacılık ve finans sektöründeki kariyeri boyunca Vakıfbank, Tekstil Bank, QNB Finansbank ve Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası gibi kurumlarda üst düzey yöneticilik görevlerinde bulunmuştur. Muhabir bankacılık, dış ticaret finansmanı, uluslararası fonlama ve yapılandırılmış finansman alanlarında önemli projelere liderlik eden Güç, bu süreçte Türkiye’nin önde gelen finans kuruluşlarının küresel finansman stratejilerinin şekillenmesinde etkin rol oynamıştır.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Kaya Sk. Akis Nispetiye Plaza
No:3 İç Kapı No:24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 843 043 7047

Finansal yönetim, risk yönetimi ve uluslararası yatırım ilişkileri alanlarındaki birikimiyle tanınan Fatma Gamze Güç, 2025 yılı itibarıyla Nef Gayrimenkul'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Güç, aynı zamanda şirketin kurumsal yönetişim, sürdürülebilir büyüme ve finansal strateji alanlarındaki çalışmalarına katkı sağlamaktadır.

İsmet Gergerli – Yönetim Kurulu Üyesi

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü mezunudur ve aynı üniversitede Sosyoloji alanında yüksek lisansını tamamlamıştır. Profesyonel kariyerine bankacılık sektöründe başlayan Gergerli, Pamukbank'ta pazarlama ve kredi yönetimi alanlarında görev yaptıktan sonra Halkbank bünyesinde Esnaf Bankacılığı, KOBİ Pazarlama ve Eğitim Daire Başkanlıkları gibi kritik görevlerde bulunmuştur.

2008–2011 yılları arasında Kredi Garanti Fonu (KGF) Yönetim Kurulu Üyesi, 2015–2020 yılları arasında ise KGF Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Gergerli, bu dönemde reel sektör finansmanının yaygınlaşmasına ve KOBİ'lerin krediye erişiminin artırılmasına önemli katkılar sağlamıştır.

Finans, strateji ve kurumsal yönetim alanlarında geniş bir deneyime sahip olan Gergerli, sürdürülebilir büyüme ve finansal kapsayıcılık konularında çalışmalar yürütmektedir. İş dünyasındaki başarılarıyla 2018 yılında “Yılın Bürokrati” ödülüne layık görülmüş; 2025 itibarıyla Adalet ve Kalkınma Partisi Merkez Karar ve Yönetim Kurulu (MKYK) üyesi olarak siyasi alanda da aktif görev üstlenmiştir.

Selçuk Burçak Çelik – Yönetim Kurulu Üyesi

Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine danışmanlık alanında başlayan Çelik, 2004–2007 yılları arasında Accenture'da Strateji Danışmanı olarak görev yapmış; bu dönemde Türkiye'nin önde gelen bankaları, sigorta ve telekomünikasyon şirketleri için stratejik dönüşüm, operasyonel verimlilik ve kurumsal yeniden yapılanma projelerine liderlik etmiştir.

2007 yılında Philip Morris International bünyesine katılan Çelik, İsviçre, Rusya ve Türkiye'de farklı pozisyonlarda görev alarak satış stratejisi, marka yönetimi ve inovasyon odaklı projelere öncülük etmiştir. Philip Morris'te yürüttüğü uluslararası projeler kapsamında, global markaların pazarlama stratejilerini şekillendirmiş ve tüketici odaklı dönüşüm modelleri geliştirmiştir.

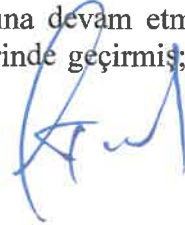
2012 yılında gayrimenkul sektörüne adım atan Selçuk Burçak Çelik, NEF bünyesinde sırasıyla Pazarlama ve Satış Direktörlüğü, Satış, Pazarlama ve Operasyonlardan Sorumlu Genel Müdürlük ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür. Bu dönemde Türkiye, ABD ve Kazakistan gibi pazarlarda geliştirilen projelerin satış ve operasyon stratejilerine liderlik etmiş; toplamda 2 milyar doların üzerinde proje hacmine katkı sağlamıştır.

Gayrimenkul sektöründeki deneyimini uluslararası ölçeğe taşıyan Çelik, Mindbox Consulting'i kurarak İstanbul ve Dubai merkezli olarak markalaşma, dijital dönüşüm ve iş stratejisi alanlarında danışmanlık faaliyetlerini sürdürmektedir. Aynı zamanda Forbes Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı, TT Real Estate Yönetim Kurulu Üyesi ve GİGDER (Gayrimenkul Yurt Dışı Tanıtım Derneği) Kurucu Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Yakup Babaoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi

Bağımsız denetim, sermaye piyasaları ve finansal yapılanma alanlarında kapsamlı bir deneyime sahiptir. Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunu olan Babaoğlu, Queen Mary University of London'da Global MBA programına devam etmiştir. Kariyerinin önemli bir bölümünü Türkiye ve Hollanda'daki PwC ofislerinde geçirmiş; bu süreçte altyapı, enerji ve


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Kılıçkaya Sk. Akmerkez Plaza
No:3 İç Kapı No:24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu M.D. 844 044 7967

gayrimenkul sektörlerinde faaliyet gösteren büyük ölçekli şirketlerin denetim, halka arz ve uluslararası yapılanma projelerine liderlik etmiştir.

Yakup Babaoğlu, çok sayıda önemli halka arz, yabancı para borçlanma ihracı ve yeniden yapılandırma sürecinde aktif rol almış; uluslararası yatırımcı standartlarıyla uyumlu finansal raporlama ve yönetim altyapılarının kurulmasına katkı sağlamıştır.

NEF'teki görevinde Babaoğlu; finansal strateji, iş geliştirme, dijital dönüşüm, finansal modelleme ve sürdürülebilirlik girişimlerine öncülük etmektedir. Küresel ölçekte geliştirilen yatırım, finansman ve ortaklık projelerinde uluslararası kurumlarla yürütülen iş birliği modellerinin tasarımı ve finansal yönetimini koordine etmektedir.

Yönetimde Söz Sahibi Personel

Meryem Sövit – Hukuk ve Uyumdan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

Meryem Sövit, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden 2006 yılında mezun olup, 2020-2022 yılları arasında Galatasaray Üniversitesi Ekonomi Hukuku Yüksek Lisans programını tamamlamıştır. İş hayatına 2003 yılından itibaren çeşitli hukuk bürolarında mesleğe hazırlık ve avukatlık görevleriyle başlayan Sövit, 2012-2015 yılları arasında Kurtuluş & Partners Law Firm'de yönetici avukat olarak görev yapmış, 2015 yılından bu yana ise NEF-Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.'de Hukuk ve Uyumdan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı, Yönetim Kurulu Genel Sekreteri ve İcra Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir. 2024 yılından itibaren Forbes Türkiye Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevini de üstlenen Sövit, gayrimenkul hukuku, imar ve inşaat hukuku, ticaret hukuku, icra ve iflas hukuku ile fikri ve sınai haklar hukuku alanlarında uzmanlaşmıştır.

Gökçe Başar – Müşteri Deneyimi ve Site Tesis Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı

Gökçe Başar, şehir planlama, gayrimenkul geliştirme ve müşteri deneyimi yönetimi alanlarında 20 yıla yakın deneyime sahip bir yöneticidir. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü mezunu olan Başar, aynı üniversitede yüksek lisans ve doktora çalışmalarını tamamlamıştır. Kariyerine İlke Planlama Ltd. Şti.'de Proje Koordinatörü olarak başlayan Başar, Adana Büyükşehir Belediyesi Çevre Düzeni Planı ve Karadeniz Bölgesi Çevre Planı gibi geniş ölçekli projelerde görev almıştır. Engel & Völkers İstanbul Ofisi'nde şehir planlama danışmanlığı yaptıktan sonra Tamir Kentsel Dönüşüm Şirketi'nde gayrimenkul geliştirme projelerini yönetmiştir. 2011 yılından bu yana Nef'te görev yapan Başar, arsa geliştirme, tesis yönetimi ve müşteri deneyimi alanlarında çeşitli yönetsel pozisyonlarda bulunmuş, halen Nef Müşteri Deneyimi Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Berkan Nişikli- Yapımdan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

Berkan Nişikli, inşaat sektöründe 20 yılı aşkın deneyime sahip bir proje ve bölge yönetimi profesyoneli. İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği mezunu olan Nişikli, kariyerine Koray Yapı Endüstri A.Ş.'de Şantiye Şefi olarak başlamış, ardından Türkmenistan'da Sehil İnşaat bünyesinde Polis Akademisi ve Medeniyet Üniversitesi projelerinde tasarım, satın alma ve yapım süreçlerini yönetmiştir. 2010-2014 yılları arasında Sinpaş GYO'da Proje Müdürü olarak görev yapmış, Aqua 2010 projesinin bütçe, planlama ve teslim süreçlerinden sorumlu olmuştur. 2014-2022 yılları arasında Timur Holding çatısı altında Nef markasında Proje Müdürü ve ardından Bölge Direktörü olarak görev yapmış; Nef Ataköy, Nef Çekmeköy, Nef Kandilli ve Nef Sancaktepe projelerinin bütçe, ihale, yapım ve finansal yönetim süreçlerini yürütmüştür, halen Nef Yapımdan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Gedik Yatırım

Menkul Değerler A.Ş.

Ender Aydoğdu – NEF Konut Projeleri Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

Ender Aydoğdu, Trakya Üniversitesi Elektrik Bölümü mezunudur. Gayrimenkul sektöründe yirmi yıla yakın deneyime sahip olup satış stratejileri, pazarlama ve iş geliştirme alanlarında uzmanlaşmıştır. Sur Yapı, Fer Yapı, Özak GYO, Keleşoğlu Holding ve Akyapı gibi sektörün önde gelen şirketlerinde üst düzey görevler üstlenen Aydoğdu, halen NEF Konut Projeleri Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Güzelcan Derdiyok – Mali İşler Direktörü

Güzelcan Derdiyok, Marmara Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler Bölümü mezunu olup, İstanbul Bilgi Üniversitesi'nde Uluslararası Politik Ekonomi alanında yüksek lisansını tamamlamıştır. Finansal planlama, bütçe yönetimi, nakit akışı ve raporlama alanlarında uzmanlaşmış olan Derdiyok, kariyerine Aras Kargo'da başlamış; Mars Cinema Group ve Cambridge Energy Partners gibi uluslararası şirketlerde bütçe ve raporlama süreçlerini yönetmiştir. 2018 yılında NEF'e katılan Derdiyok, bütçe, planlama ve raporlama müdürlüğü görevini yürüttükten sonra 2023 yılı itibarıyla Finans Direktörü olarak atanmıştır. NEF'te muhasebe, finans ve bütçe ekiplerinin yönetiminden, grup nakit akışının ve finansal raporlama süreçlerinin koordinasyonundan sorumludur.

Ömer Oskay – Risk Yönetimi ve Finansal Kontrol Direktörü

Ömer Oskay, denetim, finansal raporlama ve uyum alanlarında uzmanlaşmış bir finans profesyonelidir. İstanbul Alman Lisesi ve İstanbul Üniversitesi İktisat (İngilizce) Bölümü mezunu olan Oskay, kariyerine 2016 yılında PwC Türkiye İstanbul ofisinde başlamış olup PwC Türkiye'de denetim ve regülasyon uyum süreçlerinden, şirket finansal tablolarının derlenmesi ve denetim firması ilişkilerinin yürütülmesinden sorumludur. Uluslararası denetim standartları, IFRS ve SPK mevzuatına uygun finansal raporlama, konsolidasyon, iç kontrol sistemlerinin değerlendirilmesi, risk yönetimi, birleşme ve satın alma muhasebesi konularında deneyim sahibidir. Ulusal ve uluslararası ölçekte faaliyet gösteren şirketlerin denetim projelerinde görev almıştır. halen Nef Risk Yönetimi ve Finansal Kontrol Direktörü olarak görev yapmaktadır.

Koray Hatipoğlu – Tasarım ve Mimari Uygulama Direktörü

1981 yılında Eskişehir'de doğdu. DEÜ, ODTÜ, MSGSÜ ve Bartlett School of Architecture'da mimarlık ve kentsel tasarım eğitimlerini tamamladı. Ulusal ve uluslararası çeşitli mimarlık ofislerinde, yerel yönetimlerde ve proje geliştirme şirketlerinde başladığı meslek hayatında çok çeşitli projelerde tasarımcı ve yönetici olarak görev aldı. Katıldığı birçok mimari ve kentsel tasarım yarışmasında farklı ölçeklerde dereceleri bulunan mimar, 2018 yılında Europe 40-Under-40 Best Architect Award, ve 2021 yılında European Cultural Heritage Award ödülleri kazanmıştır. Koray Hatipoğlu, global ölçekli mesleki çalışmalarını NEF markasının kreatif direktörü olarak sürdürmekte ve İTÜ ve MSGSÜ Üniversiteleri Mimarlık Fakültelerinde Misafir stüdyo yürütücülüğü yapmaktadır.

Emre Erkan – NEF Arsa Satış Direktörü

Emre Erkan, 20 yılı aşkın satış, kanal yönetimi ve iş geliştirme deneyimine sahip bir satış yöneticisidir. Gayrimenkul, teknoloji ve medya sektörlerinde büyük ölçekli satış organizasyonlarının kurulması, bayi ağlarının geliştirilmesi ve ulusal-uluslararası satış stratejilerinin oluşturulması konularında uzmanlaşmıştır. Kariyerine Digtürk | beIN Media Group bünyesinde başlamış, burada farklı bölge ve kanal yönetimi görevlerinde bulunmuştur. Ardından Multinet Up'ta Türkiye Kanal Satış Müdürü olarak görev yapmış, 2022 yılından bu yana NEF Satış Direktörü olarak satış, pazarlama ve iş geliştirme süreçlerinin stratejik yönetimini yürütmektedir. Işık Üniversitesi'nde Pazarlama ve Marka

Erden Timur – Yönetim Kurulu Başkanı				
Şirket Unvanı	Görevi	Durum	Sermayedeki Payı	
			Tutar	Oran (%)
Molecule Koruyucu Sağlık Ürünleri Sanayi ve Ticaret A. Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	50.000	100
Molecure Koruyucu Sağlık Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	50.000	100
Nef Arsa ve Yapı Ticaret A. Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	50.000	100
Nef Bodrum Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	50.000	100
Nef Çeşme Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	50.000	100
Nef Sapanca Otelcilik ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	50.000	100
Proje Asist Yönetimi Hizmetleri Ltd. Şti.	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	500.000	75
S.S Güçlü Girişimciler Konut Yapı Kooperatifi	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	7.000	14.29
Timur Holding A. Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	1.000.000	100
Timur İşletme ve Otelcilik A. Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	50.000	100
TMR İşletme ve Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	50.000	100
Timur Yatırım Holding A. Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	1.000.000	100
Buildnest Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	5.000.000	100
Lyra Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	5.000.000	100
Landquest Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	5.000.000	100
Urbanvista Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	5.000.000	100
Ecorise Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Aktif	5.000.000	100

Yakup Babaoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi				
Şirket Unvanı	Görevi	Durum	Sermayedeki Payı	
			Tutar	Oran (%)
YBA Yönetim Danışmanlığı AŞ	Ortak	Aktif	50.000	100

Selçuk Çelik – Yönetim Kurulu Üyesi				
Şirket Unvanı	Görevi	Durum	Sermayedeki Payı	
			Tutar	Oran (%)
Mindbox Danışmanlık ve Proje Yönetimi Tic. Ltd. Şirketi	Ortak	Aktif	50.000	100

Ahmet Sinan Kalpakçıoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi				
Şirket Unvanı	Görevi	Durum	Sermayedeki Payı	
			Tutar	Oran (%)
Çelikkalp Turizm Gıda Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	Ortak	Aktif	50.000	75

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

(Handwritten signature)

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mah. Ali Kaya Sk. Apa Nef Plaza
No:3 İçişleri No:24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu / D. 844 044 7962

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

İlgili dönemlerde Şirket'in Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı aşağıda yer almaktadır.

Yıllık Yapılan Ücret Ödemeleri (TL)				
Ödeme Açıklaması	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Yönetim Kurulu ve Yöneticilere Ödenen Brüt Ücret	27.142.767	8.346.014	7.798.313	9.114.189
Toplam	27.142.767	8.346.014	7.798.313	9.114.189

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Aşağıda belirtilen yasal yükümlülükler haricinde, Şirket'in herhangi bir emeklilik taahhüdü anlaşması bulunmamaktadır.

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	19.188.321	8.602.195	6.473.612	5.594.509
Toplam	19.188.321	8.602.195	6.473.612	5.594.509

İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret üzerinden hesaplanmaktadır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 46.655,43 TL (31 Aralık 2025: 53.919,68 TL) tavanına tabidir.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

YÖNETİM KURULU			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Erden Timur	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	20 Şubat 2025 tarihli olağanüstü genel kurul ile 20 Şubat 2028 tarihine kadar seçilmiştir.
Aclan Acar	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	05.11.2025 tarihli yönetim kurulu kararı ile 20 Şubat 2028 tarihine kadar seçilmiştir.
Selçuk Burçak Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	20 Şubat 2025 tarihli olağanüstü genel kurul ile 20 Şubat 2028 tarihine kadar seçilmiştir.
Ahmet Sinan Kalpakçıoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	20 Şubat 2025 tarihli olağanüstü genel kurul ile 20 Şubat 2028 tarihine kadar seçilmiştir.
Fatma Gamze Güç	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	20 Şubat 2025 tarihli olağanüstü genel kurul ile 20 Şubat 2028 tarihine kadar seçilmiştir.
İsmet Gergerli	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Yönetim Kurulu Üyesi	7 Mart 2025 tarihli yönetim kurulu kararı ile seçilmiştir. 2 Mayıs 2025 tarihli olağanüstü genel kurul ile ibra edilmiştir.
Yakup Babaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	4 Mart 2025 tarihli olağanüstü genel kurul ile seçilmiştir. 20 Şubat 2028 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl

YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Meryem Sövit	İcra kurulu Üyesi	Hukuk ve Uyumdan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	02.11.2015 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Gökçe Başar	İcra Kurulu Üyesi	Müşteri Deneyimi ve Site Tesis Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı	01.11.2011 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Berkan Nişikli	İcra Kurulu Üyesi	Yapımdan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	04.07.2014 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Ender Aydoğdu	İcra Kurulu Üyesi	NEF Konut Projeleri Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	16.09.2025 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Güzelnaz Derdiyok	İcra kurulu Üyesi	Mali İşler Direktörü	02.07.2018 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Ömer Oskay	İcra kurulu Üyesi	Risk Yönetimi ve Finansal Kontrol Direktörü	15.09.2025 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Koray Hatipoğlu	İcra kurulu Üyesi	Tasarım ve Mimari Uygulama Direktörü	20.06.2022 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Emre Erkan	İcra kurulu Üyesi	NEF Arsa Satış Direktörü	01.03.2022 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Bahadır Gürgen	İcra kurulu Üyesi	Bilişim Teknolojileri Direktörü	08.09.2025 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yönetim Kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde İhraççı tarafından ödeme yapılmasını veya fayda sağlanmasını öngören herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

TTK, SPKn, ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı ile SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği ve bu Tebliğ'in ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum sağlanması amacıyla, ayrıca Şirket'in iç uygulamaları gereği Şirket bünyesinde aşağıda belirtilen komiteler oluşturulmuştur. Komitelerin teşkili ve üyelerin belirlenmesine ilişkin karar, 06.11.2025 tarihli ve 19 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile alınmıştır. Aşağıda, ilgili komiteler ve üyeleri yer almaktadır.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Çiğdem Sok. Akpa Ner Plaza
No:3 İç Kapı No:24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu M.D. 844 044 7962

Kurumsal Yönetim Komitesi
Aclan Acar
İsmet Gergerli
Seçuk Burçak Çelik
Fatma Gamze Güç
Meryem Sövit

Riskin Erken Teşhisi Komitesi
Aclan Acar
İsmet Gergerli
Fatma Gamze Güç
Meryem Sövit
Ömer Oskay

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 7'nci maddesine göre Kurul tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulacağı düzenlenmiştir. Bu kapsamda, zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup ilgili kararlar Esas Sözleşme'ye aykırı sayılacaktır. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in önemli nitelikteki ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulacağı düzenlenmiştir.

Paralel olarak, yine Esas Sözleşme'de Yönetim Kurulu'nun sermaye piyasası mevzuatı ile TTK kapsamında kurmakla yükümlü olduğu komitelerin oluşumu, üyelerin sayısı, seçimi ve ifa edecekleri görevler ile ilgili olarak ilgili mevzuat hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır. Komite üyeleri Yönetim Kurulu tarafından seçilir ve atanır.

Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesinin 4'üncü fıkrası kapsamında yer alan "Paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran/başvurulan ortaklıklar, ikinci fıkrada belirtilen liste ilan edilene kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacak olup, paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlamak zorundadır." hükmü çerçevesinde paylarının halka arzı sonrası ilk Genel Kurul tarihi itibarıyla zorunlu ilkelere gerekli uyumu sağlayacaktır.

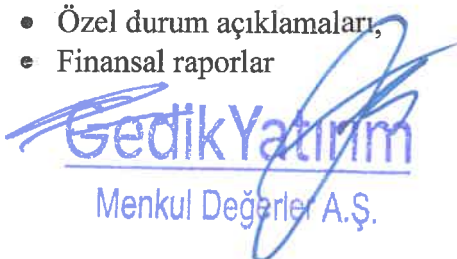
Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca dahil olduğu grup Kurul tarafından ilan edilinceye kadar üçüncü grup içerisinde yer alacaktır. Şirket'in Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülükler paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk Genel Kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır. Ayrıca, Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği hükümlerine titizlik ile uyacaktır.

Halka açılma sonrası dönemde sermaye piyasası mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu ile Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkeleri karşısındaki durumu sermaye piyasası mevzuatına uygun periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

Ayrıca Şirket'in faaliyetleri, sektörel gelişmeler, yeni pazarlara ulaşma ve yeni ürünler geliştirme ile ilgili yatırımcıların kararında önem arz eden hususlar ile özel durum açıklamaları (www.kap.org.tr) ve Şirket'in (www.nef.com.tr) adresli internet sitesinde duyurulacaktır. Aşağıda belirtilen konu başlıkları ile ilgili dosyaların halka açılma sonrası zaman içerisinde Şirket'in internet sitesinde yer alması için gerekli çalışmalar sürdürülmektedir.

SPK ve BİST düzenlemeleri ile TTK hükümleri çerçevesinde Şirket, kamuyu aydınlatma ve bilgilendirmede aşağıdaki araçları kullanır:

- Özel durum açıklamaları,
- Finansal raporlar


Timur Gayrimenkul
 Menkul Değerler A.Ş.



- Yıllık faaliyet raporları,
- Kurumsal internet sitesi,
- Yatırımcılar için hazırlanan bilgilendirme ve tanıtım dokümanları,
- SPK düzenlemeleri uyarınca hazırlanması gereken İzahname seti, tasarruf sahiplerine satış duyurusu, duyuru metinleri ve dokümanlar,
- Yazılı ve görsel medya aracılığı ile yapılan basın açıklamaları,

TTSG ve günlük gazeteler vasıtasıyla yapılan ilan ve duyurular.

Şirket tarafından ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kâr dağıtım politikası ile bağış ve yardım politikası belirlenmesine ilişkin Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup, yapılacak ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacaktır. Şirket'in Bilgilendirme Politikası, Ücretlendirme Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası aşağıdaki gibi belirlemiştir:

Ücretlendirme Politikası

Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarını düzenleyen ücretlendirme politikası uyarınca, yönetim kurulu tarafından hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştir ve performans değerlendirmesi yapılarak yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu kararı ile, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

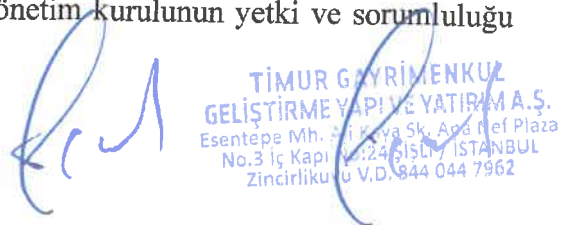
Bilgilendirme Politikası

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler ve ilgili yetkili kurumlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eş zamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirmeler Şirket tarafından periyodik olarak KAP'a girişleri yapılan konsolide finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar, yıllık faaliyet raporları, Şirket internet sitesi, özel durum açıklama formları, TTSG ve günlük gazeteler aracılığıyla yapılan ilan ve duyurular ve telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri kullanılarak yapılır. Şirket'in özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasından önce veya eş zamanlı olarak KAP'ta da açıklama yapılır ve ilgili açıklamaya Şirket internet sitesinde de ayrıca yer verilir.

Kar Dağıtım Politikası

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in kâr dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kâr dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Kaya Sk. Akadef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 Sisli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

İlke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli Şirket stratejisi, Şirket, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabilir gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kâr dağıtımının genel kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması kaydıyla ödenir. Kâr dağıtım tarihine genel kurul karar verir. Genel kurul veya yetki verilmesi halinde yönetim kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtılabilir.

Bağış ve Yardım Politikası

Bağış ve yardım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

Şirket Esas Sözleşmesi çerçevesinde, Şirket, kendi işletme amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde her türlü bağış yapabilir. Şirket tarafından yapılacak bağışların üst sınırı Genel Kurul tarafından belirlenir ve yapılan bağışlar dağıtılabilir kâr matrahına eklenir. SPK yapılacak bağış miktarına üst sınır getirme yetkisine sahiptir. Bağışlar, SPKn'nun örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine ve sair ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil edemez, gerekli özel durum açıklamaları yapılır ve yıl içinde yapılan bağışlara dair bilgiler Genel Kurulda ortakların bilgisine sunulur.

Şirketin pay sahiplerinin haklarının korunması esassından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Bu kapsamda Yatırımcı İlişkileri Bölümünün sorumluluğunda yürütülen başlıca faaliyetler aşağıda özetlenmiştir.

- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler haric olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini karşılamak.

- Genel kurul toplantılarını yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapmak.
- Genel kurul toplantılarında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak.
- Mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesini sağlamak.
- Pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutmak.
- Şirket hakkında değerlendirme yapan analistleri bilgilendirmek.
- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunmak.
- SPKn ile ilgili mevzuatta meydana gelen değişiklikler takip edilerek Şirket'in ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.
- SPK'nın zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Özel Durumlar Tebliği dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP aracılığıyla MKK'ya bildirerek kamuyu bilgilendirmek.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve Borsa'da işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ayı geçmeyecek şekilde en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için dönem sonu personel sayıları, Şirket için aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Personelin tamamı İstanbul'dadır.

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Personel Sayısı	294	619	211	203

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



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

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in 20 Şubat 2025 tarihli olağanüstü Genel Kurul toplantısı ve işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in tek ortağı Erden Timur'dur.

İhraççı'nın Doğrudan Pay Sahipliğine ve Oy Haklarına İlişkin Bilgi									
Ortağın Adı Soyadı	Grubu	Sermaye Payı				Oy Hakkı			
		Son Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İzahname tarihi itibarıyla		Son Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İzahname tarihi itibarıyla	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Oy Adedi	(%)
Erden Timur	A	211.900.035,63	20	211.900.035,63	20	1.059.500.178,15	56	1.059.500.178,15	56
Erden Timur	B	847.600.139	80	847.600.139	80	847.600.139	44	847.600.139	44
TOPLAM		1.059.500.174,63	100	1.059.500.174,63	100	1.907.100.317,15	100	1.907.100.317,15	100

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 6. maddesi uyarınca, Şirket payları gruplara ayrılmış olup, toplam 1.059.500.174,63 adet payın 211.900.035,63 adedi nama yazılı A Grubu, 847.600.139 adedi hamiline yazılı B Grubudur.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Genel Kurul toplantılarında A Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 5 (Beş) oy hakkı, B pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 1 (Bir) oy hakkı vardır.

Toplam 211.900.035,63 adet A Grubu pay Erden Timur'a aittir. Erden Timur A Grubu paylar haricindeki diğer B Grubu payların tamamına da sahiptir. Dolayısıyla, işbu İzahname tarihi itibarıyla Erden Timur'un Genel Kurul toplantılarında her bir A Grubu payları için 5 (beş) oy hakkı ve her bir B Grubu payları için 1 (bir) oy hakkı bulunmaktadır.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket, SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK'nın 5 Eylül 2024 tarihli ve 49/1406 sayılı toplantısında uygunluğu alınarak kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

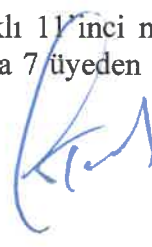
Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000.000 TL olup, beheri 1 TL itibari değerinde 5.000.000.000 adet paya ayrılmıştır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi toplam 1.059.500.174,63 TL olup, tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1 TL değerinde 1.059.500.174,63 adet paya ayrılmış olup, bunlardan 211.900.035,63 adedi nama yazılı A Grubu ve 847.600.139,00 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardır.

A Grubu payların Yönetim Kurulu'na aday gösterme ve Genel Kurul'da oy imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların ise hiçbir imtiyazı bulunmamaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 11'inci maddesine göre Şirket Esas Sözleşme hükümlerine göre seçilecek en az 5 en fazla 7 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu


Menkul Değerler A.Ş.


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

tarafından idare ve temsil olunur. A Grubu paylar yönetim kurulu üyelerinin seçiminde imtiyaz sahibidir. 5 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 üyesi, 6 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 üyesi ve 7 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından seçilir. A Grubu pay sahiplerinin belirleyerek genel kurulun seçimine sunacağı adaylar, A Grubu pay sahiplerinin kendi aralarında yapacakları bir toplantı veya alacakları yazılı bir karar ile, A Grubu payların oy çokluğuyla belirlenir. Bu şekilde önerilen yönetim kurulu üye adaylarının haklı bir sebep bulunmadığı takdirde genel kurul tarafından seçilmesi zorunludur.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Genel Kurul toplantılarında A Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 5 oy hakkı, B Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 1 oy hakkı vardır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	- Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı - Genel Kurul toplantılarında her bir A Grubu pay sahibine 5 (beş) oy hakkı verir.	1	211.900.035,63	20
B	Hamiline	İmtiyazı bulunmamaktadır.	1	847.600.139,00	80
Toplam				1.059.500.174,63	100

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Şirket'in doğrudan ve dolaylı olarak yönetim hakimiyetine sahip tek gerçek kişi pay sahibi Erden Timur'dur. Erden Timur oyda ve yönetim kurulu üyelerinin seçiminde imtiyazlı olan A grubu payların tamamına sahiptir. Ayrıca, toplam oy haklarının da tamamına sahiptir.

Halka arz sonrasında da Erden Timur'un yönetim kontrolü devam edecektir.

Pay sahiplerinin hakimiyet ve kontrol gücünü kötüye kullanmasını engellemenin temel dayanağı Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere TTK ve sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer hükümler olup, Esas Sözleşme'de yer verilen aşağıdaki tedbirlerin hakimiyetin ve kontrol gücünün kötüye kullanılmasını engellemekte katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir:

- Esas Sözleşme'nin "Sermaye" başlıklı 6'ncı maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu, SPK hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya, imtiyazlı pay sahiplerinin haklarının kısıtlanması ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile nominal değerinin üzerinde veya altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.
- Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 7'nci maddesi uyarınca, SPK tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup, Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

**TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.**
Esentepe Mh. Akatlar Sk. Apa Net Plaza
No.3 İç Kapı No.24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu C.D. 844 044 7962

- Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 11'inci maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı, nitelikleri ve görev süreleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına göre tespit edilir.
- Esas Sözleşme'nin "Bağımsız Denetim" başlıklı 13'üncü maddesi uyarınca, Şirket'in ve mevzuatta öngörülen diğer hususların denetimi hakkında TTK'nın ve sermaye piyasası mevzuatının ilgili maddeleri uygulanır.

19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Şirket'in tek ortağı Erden Timur'dur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

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

- Cihan Baran Gündüz
- Ela Timur Erdem
- Emine Timur
- Erkan Erdem
- Mehmet Serkan Erdem
- Musa Timur
- Nezih Barut
- Yunus Emre Torun
- Beşpınar Elektrik Üretim A.Ş.
- Byt Lojistik Yatırımları A.Ş.
- Bte Kağıthane Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
- Byt Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.
- Central Property Danışmanlık A.Ş.
- Deem Dekorasyon Tasarım ve Pazarlama A.Ş.
- EE Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.
- EE Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.
- ENG Enerji Yatırım A.Ş.
- ENTB Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.
- ERTM Gayrimenkul A.Ş.
- Global Arsa ve Yapı Ticaret A.Ş.
- Intus Capital Yönetim Danışmanlık A.Ş.
- İstanbul Global Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

(Handwritten signature)

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

- MED Enerji A.Ş.
- Molecule Koruyucu Sağlık Ürünleri Sanayi ve Tic. A.Ş.
- Molecure Koruyucu Sağlık Ürünleri Sanayi ve Tic. A.Ş.
- Nef Arsa ve Yapı Ticaret A.Ş.
- Nef Bodrum Otelcilik ve Turizm A.Ş.
- Nef Çeşme Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.
- Nef Sapanca Otelcilik ve Turizm A.Ş.
- Özuyar İnşaat ve Tic. Ltd. Şti.
- Proje Asist Yönetimi Hizmetleri Ltd. Şti.
- S.S. Güçlü Girişimciler Konut Yapı Kooperatifi
- Timur Holding A.Ş.
- Timur İşletme ve Otelcilik A.Ş.
- Timur İşletme ve Turizm A.Ş.
- Timur Yatırım Holding A.Ş.
- Timur Yapı Lojistik Özel Sağlık Hizmetleri ve Ticaret Ltd. Şti.
- TMR Yayıncılık Ticaret A.Ş.
- Buildnest Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.
- Lyra Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.
- Landquest Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.
- Urbanvista Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. Ecorise Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.

i) İlişkili taraflardan alacaklar:

İlişkili taraflardan alacaklar 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla 325.902.947 TL, 27.529.916 TL, 529.092.522 TL ve 1.463.367.851 TL tutarındadır.

(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Ticari olmayan alacaklar - kısa vadeli	303.651.578	27.459.633	527.113.682	1.454.613.800
Ticari alacaklar - kısa vadeli	22.251.369	70.283	1.978.840	8.754.051
Toplam	325.902.947	27.529.916	529.092.522	1.463.367.851

a) İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Timur Karlıtepe Gayrimenkul Yat. Turizm ve Tic. A.Ş.	-	-	1.166.739	2.351.249
S.S. Güçlü Girişimciler	-	-	-	30.944
TMR İşletme Turizm	-	-	422.217	-
Proje Asist Yönetimi Hizmetleri Ltd. Şti.	14.435.761	-	266.250	-
Central Property Danışmanlık A.Ş.	5.422.333	-	1.232	-
Diğer	2.393.275	70.283	122.402	6.371.858
Toplam	22.251.369	70.283	1.978.840	8.754.051

Ticari alacaklar hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan ticari alacaklar 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla 22.251.369 TL, 70.283 TL, 1.978.840 TL ve 8.754.051 TL tutarındadır.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Paşa Sok. Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 / SİĞİRİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu T.C. 844 040 7067

b)İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Olmayan Alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Erden Timur	-	-	-	810.986.596
MED Enerji A.Ş.	127.624.538	-	276.440.985	265.466.884
ERTM Gayrimenkul A.Ş.	-	997.796	148.310.374	214.191.840
Nef Arsa Ve Yapı	-	-	-	30.389.124
S.S. Güçlü Girişimciler	-	2.301.093	31.994.321	27.692.920
Nef 12 East 37Th LLC.	20.759.893	-	16.438.563	15.896.322
Bte Kağıthane Gayrimenkul	-	18.944.907	-	12.306.925
TMR İşletme Turizm	-	-	30.093.976	9.551.935
Musa Timur	46.445.758	1.994.530	3.830.442	5.454.032
Timur Holding A.Ş.	-	-	4.998.360	5.230.404
ENG Enerji Yatırım A.Ş.	75.441.983	-	2.794.911	-
TMR Yayıncılık	-	-	1.731.652	-
Deem Dekorasyon	-	256.415	-	-
Yunus Emre Torun	17.589.253	-	-	-
Diğer	15.790.153	2.964.892	10.480.098	57.446.818
Toplam	303.651.578	27.459.633	527.113.682	1.454.613.800

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari olmayan alacaklar 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla 303.651.578 TL, 27.459.633 TL, 527.113.682 TL ve 1.454.613.800 TL tutarındadır.

ii)İlişkili taraflardan borçlar:

(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Ticari olmayan borçlar - uzun vadeli	902.003.171	714.790.390	531.433.314	460.687.849
Ticari olmayan borçlar - kısa vadeli	208.046.070	305.106.776	354.750.420	27.314.023
Ticari borçlar - kısa vadeli	31.583.706	12.283.622	632.230	347.993
Toplam	1.141.632.947	1.032.180.788	886.815.964	488.349.865

İlişkili taraflardan borçlar 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla 1.141.632 TL, 1.032.180.788 TL, 886.815.964 TL ve 488.349.865 TL tutarındadır.

a) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar detayı aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
EE Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	13.773.293	12.032.794	56.881	-
Bte Kağıthane Gayrimenkul	9.792.791	-	-	-
Timur Holding A.Ş.	7.728.295	-	-	-
Diğer	289.327	250.828	575.349	347.993
Toplam	31.583.706	12.283.622	632.230	347.993


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ticari borçlar hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflara kısa vadeli borçlar kaleminde 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla 31.583.706 TL, 12.283.622 TL, 632.230 TL ve 347.993 TL tutarındadır.

b)İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar detayı aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Emine Timur	29.338.758	19.742.357	28.648.308	22.463.475
TMR Yayıncılık	-	-	-	3.611.102
Urbanvista Gayrimenkul	-	-	-	1.239.446
Erdem Timur	171.266.431	136.874.155	301.760.639	-
Nef Arsa	-	72.164.560	13.436.705	-
EE Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	5.415.128	8.145.343	2.401.696	-
Kontrol gücü olmayan ortaklara borçlar	-	65.833.021	-	-
Diğer	2.025.753	2.347.340	8.503.072	-
Toplam	325.902.947	27.529.916	529.092.522	1.463.367.851

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari olmayan borçlar 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla 325.902.947 TL, 27.529.916 TL, 529.092.522 TL ve 1.463.367.851 TL tutarındadır.

c)İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Ticari Olmayan Borçlar detayı aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Kontrol gücü olmayan ortaklara borçlar (*)	902.003.171	714.790.390	531.433.314	460.687.849
Toplam	902.003.171	714.790.390	531.433.314	460.687.849

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçlar içerisinde 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla 902.003.171 TL, 714.790.390 TL, 531.433.314 TL ve 460.687.849 TL olarak gerçekleşmiştir. İlgili tutar, grup içi finansman ihtiyacının karşılanması amacıyla oluşmuş olup TT Gayrimenkul'ün hissedarı olan Nezihe Barut tarafından sağlanan fonlardan kaynaklanmaktadır.

d)Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydaların detayı aşağıdaki gibidir:

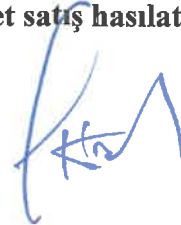
(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	27.142.767	8.346.014	7.798.313	3.627.061	9.114.189
Toplam	27.142.767	8.346.014	7.798.313	3.627.061	9.114.189

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydalar 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024, 30.06.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla 27.142.767 TL, 8.346.014 TL, 7.798.313 TL, 3.627.061 TL ve 9.114.189 TL tutarındadır.

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin İhraççı'nın net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi

Yoktur.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Rıza Çk. Nef Plaza
No.3 İç Kapı No.24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu T.D. 844 044 7962

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi toplam 1.059.500.174,63 TL olup, tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1 (bir) TL değerinde 1.059.500.174,63 adet paya ayrılmış olup, bunlardan 211.900.035,63 adedi nama yazılı A Grubu, 847.600.139 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000.000 TL olup, beheri 1 (bir) TL itibari değerinde 5.000.000.000 adet paya ayrılmıştır.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Fiili dolaşımda pay bulunmamaktadır. Şirket'in aynı sermayesi bulunmamaktadır.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

21.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

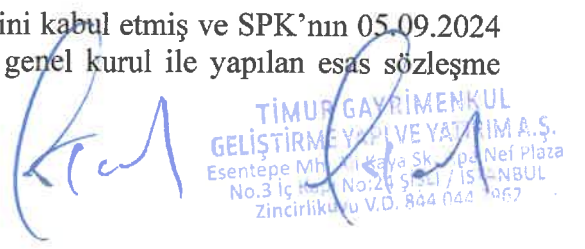
21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Şirket, işbu İzahname'ye konu finansal tablo dönemleri itibarıyla gerçekleştirdiği sermaye artırımları aşağıda belirtilmektedir. İlgili mali yıllar içerisinde Şirket'in 1 adet sermaye artırımı bulunmaktadır.

Bu minvalde, 2022 yılında Şirket, TTK ile KVK'nın ilgili hükümleri uyarınca, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 15.11.2022 tarihinde tescil edilen ve 04.06.2021 tarih ve 10342 sayılı TTSG'de ilan edilen 25.05.2021 tarihli genel kurul kararı ile Şirket'in sermayesi 459.000.174,63 TL'den 1.059.500.174,63 TL'ye çıkmış ve artırılan 600.500.000 TL'nin 600.000.000 TL'lik kısmı Şirket ortaklarından Erden Timur'un Şirket'e nakden vermiş olduğu ortak alacağından, 500.000 TL'lik kısmı sermaye yedekleri hesabından karşılanmıştır.

Şirket, SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK'nın 05.09.2024 tarih ve 49/1406 sayılı izni ile ve 20.02.2025 tarihli genel kurul ile yapılan esas sözleşme


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Nispetiye Sk. Nispetiye Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 067

değişikliği ve 25.02.2025 tarihinde tescil edilerek kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000.000 TL'dir.

Aynı genel kurul toplantısında Şirket'in pay grupları dağılımının aşağıdaki şekilde olmasına karar verilmiştir. A grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme ve genel kurul toplantısında oyda imtiyaz hakları bulunmaktadır. B Grubu payların herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Son durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	Pay Sahibi	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)
A	Nama	Erden Timur	1	211.900.035,63
B	Hamiline	Erden Timur	1	847.600.139,00
		TOPLAM		1.059.500.174,63

21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

21.10. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 11'inci maddesine göre Şirket Esas Sözleşme hükümlerine göre seçilecek en az 5 en fazla 7 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından idare ve temsil olunur. A Grubu paylar yönetim kurulu üyelerinin seçiminde imtiyaz sahibidir. 5 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 üyesi, 6 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 üyesi ve 7 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 üyesi, A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından seçilir. A Grubu pay sahiplerinin belirleyerek genel kurulun seçimine sunacağı adaylar, A Grubu pay sahiplerinin kendi aralarında yapacakları bir toplantı veya alacakları yazılı bir karar ile, A Grubu payların oy çokluğuyla belirlenir. Bu şekilde önerilen yönetim kurulu üye adaylarının haklı bir sebep bulunmadığı takdirde genel kurul tarafından seçilmesi zorunludur.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Genel Kurul toplantılarında A Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 5 oy hakkı, B Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 1 oy hakkı vardır. Ancak, TTK Madde 479 3/a uyarınca Genel Kurul'da Esas Sözleşme değişiklikleri ile ilgili olarak oyda imtiyaz kullanılamaz.

Yönetim Kurulu üyeliklerinden birinin boşalması halinde Yönetim Kurulu, boşalan üyelik için, yapılacak bir sonraki Genel Kurul toplantısının onayına sunulmak ve bu toplantıya kadar görev yapmak üzere, bir üyeyi geçici olarak atayacaktır. A Grubu pay sahipleri tarafından aday


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

gösterilerek seçilmiş Yönetim Kurulu üyesi yerine, yine A Grubu pay sahiplerinin aday göstermesi suretiyle seçilen Yönetim Kurulu üyelerinden göreve devam edenlerin çoğunluğunun önerdiği aday Yönetim Kurulu'nun onayı ile atanır. Ataması Genel Kurul tarafından onaylanan üye selefinin görev süresini tamamlayacaktır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Yönetimi ve Temsili" başlıklı 12. maddesi uyarınca, Şirket'in yönetimi ve dışarıya karşı temsili, devredilmediği takdirde, Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili sair mevzuat ile Esas Sözleşme uyarınca genel kurulun yetkisinde bulunanlar haricinde, Şirket'in işletme konusunun gerçekleştirilmesi için gerekli olan her çeşit iş ve işlemler hakkında karar almaya yetkilidir.

Yönetim kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgili sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatleri ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim Kurulu temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Temsile yetkili kişileri ve bunların temsil şekillerini gösterir kararın noterce onaylanmış sureti ticaret siciline tescil ve ilan edilmedikçe, temsil yetkisinin devri geçerli olmaz. Temsil yetkisinin sınırlandırılması, iyi niyet sahibi üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez; ancak, temsil yetkisinin sadece merkezin veya bir şubenin işlerine özgü olduğuna veya birlikte kullanılmasına ilişkin tescil ve ilan edilen sınırlamalar geçerlidir. Türk Ticaret Kanunu'nun 371. 374. ve 375'inci maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, temsile yetkili olmayan yönetim kurul üyelerini veya Şirket'e hizmet akdi ile bağlı olanları sınırlı yetkiye sahip ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları olarak atayabilir. Bu şekilde atanacak olanların görev ve yetkileri, hazırlanacak iç yönergede açıkça belirlenir. Bu durumda iç yönergenin tescil ve ilanı zorunludur. Yetkilendirilen ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları da ticaret siciline tescil ve ilan edilir.

Yönetim Kurulu'nun TTK Madde 374'te düzenlenen görev ve yetkileri ile Madde 375'te düzenlenen devredilemez görev ve yetkileri saklıdır.

TTK'nın 392'nci maddesi uyarınca, her yönetim kurulu üyesi Şirket'in tüm iş ve işlemleri hakkında bilgi isteyebilir, soru sorabilir ve inceleme yapabilir. Yönetim kurulu üyelerinin TTK'nın 392'nci maddesi doğrultusunda doğan hakları kısıtlanamaz, kaldırılamaz.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket, inşaat taahhüt, müteahhitlik işleri ve resmi ve özel inşaatlar yapmakla birlikte her türlü mühendislik, mimarlık hizmetleri, proje işleri, kat karşılığı mesken ve işyerleri inşaatları, fabrika ve tesislerin komple inşaatları ile montaj işlemleri ve her türlü inşaat malzemelerinin imalatı, satın alımı ve satımı faaliyetlerinde bulunmak amacıyla kurulmuş olup, TTK, SPKn ve SPK düzenlemeleri ve sermaye piyasası mevzuatına uymak suretiyle faaliyet göstermektedir.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin 3. maddesi uyarınca amaç ve konuları başlıca şunlardır:

1) Şirket mesken, toplu konut, yol, köprü, baraj, liman, sondaj kuyusu, fabrika, atölye, depo, spor tesisleri, kanalizasyonlar, arıtma tesisleri, içme suyu boru ve depolarının inşaatı, kamuya ait binaların inşaatı, her türlü gayrimenkulün yapımı, alımı, satımı, yurtiçi ve yurtdışı müteahhitlik hizmetleri ve taşeronluk hizmetlerini yapabilir.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

2)Tuğla, kiremit, kum, çimento, mıcır, inşaat demiri, fayans, karo, kalebodur, parke, mermer, sıhhi tesisat malzemeleri, her türlü PVC, alüminyum, demir ve metal doğrama, kapı ve pencere doğramaları, hazır beton, her türlü prefabrik yapı elamanları, hazır sıva, iç ve dış sıva, badana, tecrit ve izolasyon malzemeleri, boya, armatürler, asma tavan, açılır kapanır kapı pencere, kapı sistemleri ve benzeri her türlü inşaat malzemeleri ile endüstriyel inşaat malzemelerinin alım, satım ve üretimini yapabilir.

3) Her türlü dekarasyon tanzim ve yapımı, dekarasyon malzemelerinin imalatı ve mimari tasarımı, taahhüt peyzaj mimarisi, iç ve dış mimarlık çevre tasarımı ve düzenlenmesi faaliyetlerinde bulunabilir.

4) Her türlü gayrimenkul, arsa, arazi, personel lojmanı, büro, eğitim ve dinlenme tesisleri, iş makinalarını ve tesisleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir ve kiraya verebilir.

Şirketin amaç ve konusunda değişiklik yapılması halinde T.C. Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinlerin alınması gerekmektedir.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Yönetimi, Temsili" başlıklı 12. maddesi uyarınca, Şirket'in yönetimi ve dışarıya karşı temsili, devredilmediği takdirde, Yönetim Kurulu'na aittir. Kanuni hükümler saklıdır. Yönetim Kurulu, TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili sair mevzuat ile bu Esas Sözleşme uyarınca genel kurulun yetkisinde bulunanlar haricinde, Şirket'in işletme konusunun gerçekleştirilmesi için gerekli olan her çeşit iş ve işlemler hakkında karar almaya yetkilidir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların Şirket ünvanı altına konmuş ve Şirket'i temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

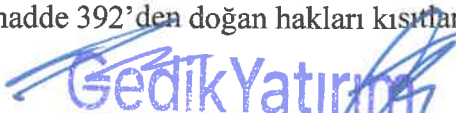
Yönetim kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgili sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatleri ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim Kurulu temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Temsile yetkili kişileri ve bunların temsil şekillerini gösterir kararın noterce onaylanmış sureti ticaret siciline tescil ve ilan edilmedikçe, temsil yetkisinin devri geçerli olmaz. Temsil yetkisinin sınırlandırılması, iyi niyet sahibi üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez; ancak, temsil yetkisinin sadece merkezin veya bir şubenin işlerine özgülendiğine veya birlikte kullanılmasına ilişkin tescil ve ilan edilen sınırlamalar geçerlidir. Türk Ticaret Kanunu'nun 371. 374. ve 375'inci maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, temsile yetkili olmayan yönetim kurul üyelerini veya Şirket'e hizmet akdi ile bağlı olanları sınırlı yetkiye sahip ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları olarak atayabilir. Bu şekilde atanacak olanların görev ve yetkileri, hazırlanacak iç yönergede açıkça belirlenir. Bu durumda iç yönergenin tescil ve ilanı zorunludur. Yetkilendirilen ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları da ticaret siciline tescil ve ilan edilir.

Yönetim Kurulu'nun TTK Madde 374'te düzenlenen görev ve yetkileri ile Madde 375'te düzenlenen devredilemez görev ve yetkileri saklıdır.

TTK'nın 392'nci maddesi uyarınca, her yönetim kurulu üyesi Şirket'in tüm iş ve işlemleri hakkında bilgi isteyebilir, soru sorabilir ve inceleme yapabilir. Yönetim kurulu üyelerinin TTK madde 392'den doğan hakları kısıtlanamaz, kaldırılmaz.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 11. maddesi uyarınca, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca, riskin erken saptanması komitesi dahil olmak üzere, Yönetim Kurulu'nun kurmakla yükümlü olduğu komitelerin oluşumu, görev ve çalışma esasları TTK, SPK'nı, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilir. Yönetim Kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak, gerekli göreceği konularda komiteler ve alt komiteler oluşturur.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 11'nci maddesine göre Şirket Esas Sözleşme hükümlerine göre seçilecek en az 5 en fazla 7 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından idare ve temsil olunur. A Grubu paylar yönetim kurulu üyelerinin seçiminde imtiyaz sahibidir. 5 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 üyesi, 6 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 üyesi ve 7 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından seçilir. A Grubu pay sahiplerinin belirleyerek genel kurulun seçimine sunacağı adaylar, A Grubu pay sahiplerinin kendi aralarında yapacakları bir toplantı veya alacakları yazılı bir karar ile, A Grubu payların oy çokluğuyla belirlenir. Bu şekilde önerilen yönetim kurulu üye adaylarının haklı bir sebep bulunmadığı takdirde genel kurul tarafından seçilmesi zorunludur.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Genel Kurul toplantılarında A Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 5 oy hakkı, B Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 1 oy hakkı vardır. Ancak, TTK Madde 479 3/a uyarınca Genel Kurul'da Esas Sözleşme değişiklikleri ile ilgili olarak oyda imtiyaz kullanılamaz.

Yönetim Kurulu üyeliklerinden birinin boşalması halinde Yönetim Kurulu, boşalan üyelik için, yapılacak bir sonraki Genel Kurul toplantısının onayına sunulmak ve bu toplantıya kadar görev yapmak üzere, bir üyeyi geçici olarak atayacaktır. A Grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilerek seçilmiş Yönetim Kurulu üyesi yerine, yine A Grubu pay sahiplerinin aday göstermesi suretiyle seçilen Yönetim Kurulu üyelerinden göreve devam edenlerin çoğunluğunun önerdiği aday Yönetim Kurulu'nun onayı ile atanır. Ataması Genel Kurul tarafından onaylanan üye selefinin görev süresini tamamlayacaktır.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Pay sahiplerinin ortaklık haklarında ve paylara tanınan imtiyazlarda değişiklik yapılması TTK ve sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümlerine tabidir.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Genel Kurul

Şirket'in Genel Kurulu, şirkette pay sahibi olanların TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve Esas Sözleşme hükümlerine göre toplanır.

Genel kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır.

a) Davet Şekli: Genel Kurul toplantılarına davet hakkında TTK ve sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümlerinde yer alan davet usul ve şekli ile ilan sürelerine ilişkin düzenlemelere uyulur. Bu davet ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. TTK'da ve sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümlerinde öngörülen bilgi ve belgeler, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

üç hafta önce ilan edilir ve pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Genel kurul toplantılarına çağrı konusunda SPKn'nun 29/1 hükmü saklıdır.

b) Toplantı Vakti: Şirket'in genel kurulu her yıl olağan, gerektiğinde olağanüstü toplanır. Olağan genel kurul, hesap devresinin bitiminden itibaren 3 ay içinde ve en az yılda bir defa toplanır. Olağanüstü genel kurul toplantısı şirket işlerinin ve işlemlerinin gerektirdiği, TTK'nın ve sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümlerinin icap ettirdiği hallerde ve zamanlarda yapılır.

c) Oy Verme ve Vekil Tayini: Genel Kurul toplantılarında hazır bulunan A Grubu paylar, sahiplerine 5 (Beş) oy hakkı; B Grubu paylar, sahiplerine 1 (Bir) oy hakkı verir. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin pay sahibi olduğunu kanıtlayan belgeleri veya pay senetlerini Şirket'e, bir kredi kuruluşuna veya başka bir yere depo edilmesi şartına bağlanamaz.

Genel Kurul toplantılarına pay sahipleri kendileri katılabileceği gibi, kendilerini diğer pay sahipleri veya dışarıdan tayin edecekleri vekiller vasıtasıyla temsil ettirebilirler. Şirket'te pay sahibi olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri pay sahiplerinin sahip oldukları oyları da kullanmaya yetkilidirler. Vekaletnameler ve vekaleten oy kullanma usul ve esaslarına TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Sermaye piyasası mevzuatının vekaleten oy kullanmaya ve önemli nitelikteki işlemlerin müzakeresine ilişkin düzenlemelerine uyulur.

d) Müzakerelerin Yapılması ve Nisaplar: Şirket genel kurul toplantılarında, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. SPK'nın genel kurul toplantısında gündeme bağlılık ilkesine uyulmaksızın görüşülmesini veya ortaklara duyurulmasını istediği hususların genel kurul gündemine alınması zorunludur.

Genel kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile SPK'nın kurumsal yönetim ilkeleri ile sair düzenlemelerine tabidir.

e) Toplantı Yeri: Şirket'in Genel Kurul toplantıları Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde yapılabilir.

f) Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım: Şirket'in genel kurul toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Yönetmelik hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

g) Toplantıya İlişkin Usul ve Esasların Belirlenmesi: Yönetim Kurulu, genel kurul çalışmalarına ilişkin esas ve usullerin belirlenmesine yönelik iç yönerge hazırlar. İç yönerge genel kurul tarafından onaylanır ve ticaret siciline tescil edilir. Genel kurul toplantısı, TTK, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ve iç yönergeye uygun olarak yürütülür.

h) Bakanlık Temsilcisi: Gerek olağan ve gerekse olağanüstü genel kurul toplantılarında Bakanlık Temsilcisi bulunması ve görevleri konusunda TTK, sermaye piyasası ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme kapsamında Şirket paylarının devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Şirket paylarının devrine ilişkin olarak başta TTK ve SPK olmak üzere Şirket'in bağlı olduğu ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

- 02.11.2020 Tarihli Finansal Yeniden Yapılandır Sözleşmesi: Denizbank liderliğinde, toplamda 13 banka ile toplamda 1.445.787.629 TL değerindeki finansal borç 6 yıl vadeli 10% sabit faizli yapılandırıldı.
- 16.10.2024 tarihinde Tacirler Gayrimenkul Yatırım AŞ ile imzalanan sözleşmeye istinaden Esentepe Mh Ali Kaya Sk no:3 Şişli İstanbul adresinde bulunan APANEF plaza 897.270.000 TL değerinde satılmıştır.
- 05.11.2024 TC Gençlik ve Spor Bakanlığı İstanbul Gençlik ve Spor Müdürlüğü ile imzalanan sözleşmeye istinaden Sötlüce Mh 2722 Ada 19 Parsede kayıtlı 3.480,28 m2 yüzölçümlü taşınmaz 2.550.000.000 TL karşılığında satılmıştır.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

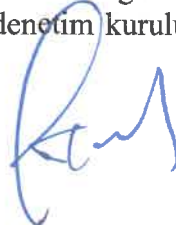
TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren döneme ve yıllara ait konsolide finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları Ek 3'te yer almaktadır. Anılan konsolide finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları Şirket'in (www.nef.com.tr) ve KAP'ın (www.kap.org.tr) internet sitelerinde de yayımlanmaktadır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Şirket'in 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönem ve yıllar itibarıyla SPK'nın 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan konsolide finansal tabloları ve dipnotları PKF Aday Bağımsız Denetim Anonim Şirketi tarafından denetlenmiş ve ilgili tüm hesap dönemleri için bağımsız denetçi görüşü olarak olumlu görüş bildiren rapor düzenlenmiştir.

İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçi değişmemiştir.


Geotik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Kaya Sk. Arı Nöf Plaza
No:3 İç Kapı No:279 ŞİŞLİ İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 44 044 7972

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket tarafından izahname’de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımına ilişkin herhangi bir karar alınmamıştır.

Şirket’in kâr dağıtım esasları, Şirket esas sözleşmesinin 17. maddesi hükmünde yer almakta olup; Şirket’in karın tespiti ve dağıtımı hususunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyulur.

Şirket’in genel gider ve masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi Şirket’çe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerinden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar, aşağıdaki şekilde tevzi olunur.

Genel Kanuni Yedek Akçe:

a) Sermayenin yüzde yirmisine ulaşmaya kadar, %5 nispetinde kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Kâr payı:

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Şirket’in kâr dağıtım politikası çerçevesinde TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci kar payı ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kâr payının, Yönetim Kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına, pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Kâr payı:

d) Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, genel kurul kararına göre kısmen veya tamamen ikinci kâr payı olarak, dağıtılabileceği gibi, dağıtılmayarak, TTK’nın 521’inci maddesi uyarınca herhangi bir yedek akçe olarak ayrılabilir.

Genel Kanuni Yedek Akçe:

Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5’i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın yüzde onu, TTK’nın 519’uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

TTK’ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile Esas Sözleşme’de veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, Yönetim Kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Dağıtılmasına karar verilen kârın hangi tarihte ve ne şekilde dağıtılacağı Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. İşbu Esas Sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı geri alınmaz.

Şirket esas sözleşmesinin 18. maddesi uyarınca; Genel kurul, SPKn, SPK düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Kar payı avansı dağıtılabilmesi için genel kurul kararı ile, ilgili hesap dönemi ile sınırlı olmak üzere, yönetim kuruluna yetki verilmesi zorunludur.

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Son 12 ay içerisinde Şirket aleyhine karar bağlanmış veya Şirket aleyhine karara bağlanması halinde Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları veya mali durumu üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli derecede etkisi olmuş ve olabilecek herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya sair idari takip bulunmamaktadır.

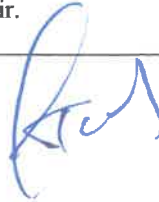
Şirket, faaliyetlerinin olağan akışı çerçevesinde işçileriyle hukuki muhtelif davalara taraf olmaktadır.

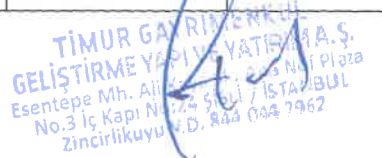
Şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgi EK 7'de yer alan Bağımsız Hukukçu Raporu'nun "Davalar ve İcra Takipleri" başlıklı bölümünde bulunmaktadır.

Şirket'in taraf olduğu (işçilik alacaklarına ilişkin davalar hariç) davalara ilişkin özet bilgi aşağıdadır.

İhraççının Taraf Olduğu Davalar					
İhraççı Tarafından Açılmış Davalar					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Timur Gayrimenkul	*****	İstanbul 3. Fikri Ve Sinai Haklar Hukuk Mahkemesi-2023/229 E.	Markaya tecavüzün tespiti taleplidir.	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi
Timur Gayrimenkul	*****	İstanbul 2. Asliye Ticaret Mahkemesi-2024/92 E.	Ticari alacak taleplidir.	1.391.491,92 TL	İlk Derece Mahkemesi
Timur Gayrimenkul	*****	Bakırköy 18. Asliye Hukuk Mahkemesi-2024/559 E.	El atmanın önlenmesi taleplidir.	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
Timur Gayrimenkul	*****	Bakırköy 2. Asliye Hukuk	El atmanın önlenmesi taleplidir.	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Kaya Cad. No: 24 Kat: 5 / İSTANBUL
Zincirlikuyu M.D. 844 044 7962

		Mahkemesi-2024/423 E.			
Timur Gayrimenkul	*****	İstanbul Anadolu 25. Asliye Hukuk Mahkemesi-2023/601 E.	Sözleşmenin uyarlanması taleplidir.	1,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
Timur Gayrimenkul	*****	Kaman Asliye Hukuk Mahkemesi-2023/16 E.	Tapu iptali ve tescili taleplidir	3.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
Timur Gayrimenkul	*****	İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi-2024/277 E.	.	-	-
Timur Gayrimenkul	*****	Sakarya 2. İdare Mahkemesi-2023/489 E.	İdari işlemin iptaline ilişkindir.	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi
Timur Gayrimenkul	*****	İstanbul 13. Asliye Hukuk Mahkemesi-2017/294	Kat karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı uyumazlığa ilişkindir.	7.417.267 TL	İstinaf
Timur Gayrimenkul	*****	Bakırköy 8. Asliye Hukuk Mahkemesi-2014/509 E.	Manevi tazminat talebine ilişkindir	30.000,00 TL	İstinaf
Timur Gayrimenkul	*****	İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi-2016/278	Ticari alacak taleplidir.	632.718,54 TL 5.000,00 USD	İstinaf
Timur Gayrimenkul	*****	İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi-2016/559	Ticari alacak taleplidir.	78.619,24 TL	İstinaf
Bebek Turizm	*****	İstanbul 7. Sulh Hukuk Mahkemesi - 2022/1941 E.	Tahliye davası	-	Davanın reddine karar verilmiştir. İstinaf aşamasındadır.
BT Bahçelievler	*****	İstanbul 8. Asliye Ticaret Mahkemesi - 2021/495 E.	Ticari alacak davası	30.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
BT Bahçelievler	*****	İstanbul 11. Asliye Ticaret Mahkemesi - 2025/324 E.	Ticari alacak davası	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
Timur Şehircilik	*****	-	Tapu iptal tescil davası	150.000.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi

TT Gayrimenkul	*****	Bodrum 2. Asliye hukuk Mahkemesi-2020/148 E.	Tapu kaydının düzeltilmesi taleplidir	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi
TT Gayrimenkul	*****	Muğla İdare Mahkemesi 2022/819 E.	İdari işlemin iptali talebidir	Bulunmamaktadır	İstinaf
TT Gayrimenkul	*****	Muğla İdare Mahkemesi 2022/2167 E.	İdari işlemin iptali talebidir	Bulunmamaktadır	İstinaf
TT Gayrimenkul	*****	Muğla İdare Mahkemesi 2025/807 E.	İdari işlemin iptali talebidir	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 8. Tüketici Mahkemesi-2022/386 E.	Tüketici uyuşmazlığı	10.675,06 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 11. Tüketici Mahkemesi-2018/143 E.	Tüketici uyuşmazlığı	151.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi-2019/472 E.	Tapu iptal ve Tescil Davası	3.120.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 11. Tüketici Mahkemesi-2021/44 E.	Tüketici uyuşmazlığı	733.224,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 4. Tüketici Mahkemesi-2019/431 E.	Tüketici uyuşmazlığı	120.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 1. Tüketici Mahkemesi-2021/78 E.	Tüketici uyuşmazlığı	15.048,39 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 4. Asliye Ticaret Mahkemesi-2021/859 E.	Tazminat taleplidir	500 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 5. Tüketici Mahkemesi-2021/404 E.	Tüketici uyuşmazlığı	250 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 12. Tüketici	Tüketici uyuşmazlığı	250 TL	İlk Derece Mahkemesi

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

[Handwritten Signature]

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Ahi Evran Sk. Apa Nat Plaza
No:3 İç Kapı No: 5 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 0212 344 7967

		Mahkemesi-2024/49 E			
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 3. Tüketici Mahkemesi-2021/380 E.	Tüketici uyuşmazlığı	250 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi-2021/395 E.	Tüketici uyuşmazlığı	250 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 7. Tüketici Mahkemesi-2021/386 E.	Tüketici uyuşmazlığı	250 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 11. Tüketici Mahkemesi-2021/416 E.	Tüketici uyuşmazlığı	20.884,04 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 2. Tüketici Mahkemesi-2023/192 E.	Tüketici uyuşmazlığı	18.489,21 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 4. Asliye Ticaret Mahkemesi-2022/733 E.	Tüketici uyuşmazlığı	974.365,88 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 8. Asliye Ticaret Mahkemesi-2022/850 E.	Tüketici uyuşmazlığı	1.600.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 17. Asliye Hukuk Mahkemesi-2022/211 E.	Tüketici uyuşmazlığı	151.322,12 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 11. Tüketici Mahkemesi-2023/342 E.	Tüketici uyuşmazlığı	1.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 26. Asliye Hukuk Mahkemesi-2021/245 E.	Tüketici uyuşmazlığı	200.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 20. Asliye Hukuk Mahkemesi-2023/263 E.	Tüketici uyuşmazlığı	20.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Beyazpazar 1. Asliye Hukuk Mahkemesi-2023/93 E.	Tüketici uyuşmazlığı	500.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM MENKUL A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Paşa Sokağı No: 24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu M.D. 844 044 7967

*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 11. Asliye Hukuk Mahkemesi-2023/532 E.	Tüketici uyuşmazlığı	509.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi-2021/111 E.	Tüketici uyuşmazlığı	100.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 2. Asliye Ticaret Mahkemesi-2023/850 E.	Tüketici uyuşmazlığı	160.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 3. Tüketici Mahkemesi-2024/17 E.	Tüketici uyuşmazlığı	3.678,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 9. Sulh Hukuk Mahkemesi-2019/434 E.	Tüketici uyuşmazlığı	30.698,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 8. Tüketici Mahkemesi-2024/397 E.	Tüketici uyuşmazlığı	250 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 3. Tüketici Mahkemesi-2020/353 E.	Tüketici uyuşmazlığı	318.395,16 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 12. Asliye Hukuk Mahkemesi-2024/15 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	240.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 2. Tüketici Mahkemesi-2021/417 E.	Tüketici uyuşmazlığı	250 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 14. Tüketici Mahkemesi-2024/59 E.	Tüketici uyuşmazlığı	250 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 3. Tüketici Mahkemesi-2021/551 E.	Tüketici uyuşmazlığı	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 15. Asliye Ticaret Mahkemesi-2024/35 E.	Tüketici uyuşmazlığı	120.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

[Handwritten Signature]

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Paşa Sok. No: 11 Kat: 11 Plaza
No: 3 İç Kapı No: 24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu M.D. 844 044 7962

*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 13. Asliye Ticaret Mahkemesi-2024/37 E.	Tüketici uyuşmazlığı	120.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 13. Tüketici Mahkemesi-2024/55 E.	Tüketici uyuşmazlığı	1.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi-2024/142 E.	Ticari alacak taleplidir	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 6. Tüketici Mahkemesi 2024/171 E.	Tüketici uyuşmazlığı	127.555,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 6. Asliye Hukuk Mahkemesi-2024/183 E.	Tüketici uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 1. Tüketici Mahkemesi-2024/423 E.	Tüketici uyuşmazlığı	Bulunmamaktadır TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 13. Tüketici Mahkemesi-2024/210 E.	Tapu İptali ve Tescili TaleplidirTüketici uyuşmazlığı	300 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 7. Tüketici Mahkemesi-2024/468 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	2.700.00,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi-2024/507 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	Bulunmamaktadır TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi-2024/527 E.	Tüketici uyuşmazlığı	100.000,000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 8. Asliye Hukuk Mahkemesi-2024/547 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	1.000.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi-2024/403 E.	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Dayalı Uyuşmazlığa İlişkindirTüketici uyuşmazlığı	165.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi

*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 15. Asliye Hukuk Mahkemesi-2024/594 E.	Tazminat Taleplidir	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 2. Tüketici Mahkemesi-2024/633 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi-2024/741 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi-2024/821 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 18. Asliye Hukuk Mahkemesi-2024/588 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	4.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 4. Tüketici Mahkemesi-2024/394 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	342.600,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 1. Tüketici Mahkemesi-2024/757 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	150.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 10. Asliye Hukuk Mahkemesi-2024/813 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 43. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/144 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	4.292.246,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 14. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/264 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 3. Tüketici Mahkemesi-2015/19 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 7. Tüketici	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	100.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi

		Mahkemesi-2015/19 E.			
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 11. Tüketici Mahkemesi-2025/22 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 12. Tüketici Mahkemesi-2025/35 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	900.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 2. Tüketici Mahkemesi-2025/52 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 2. Tüketici Mahkemesi-2025/330 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	509.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 1. Tüketici Mahkemesi-2025/58 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	10.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 13. Tüketici Mahkemesi-2025/65 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	200 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 8. Asliye Ticaret Mahkemesi-2025/832 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	1.000.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 13. Tüketici Mahkemesi-2025/62 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	20.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 2. Tüketici Mahkemesi-2025/84 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir. Tüketici Uyuşmazlığı	10.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 14. Tüketici Mahkemesi-2025/48 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	10.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 1. Tüketici Mahkemesi-2024/494 E.494 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 13. Tüketici	Tüketici Uyuşmazlığı	50.000 TL	İlk Derece Mahkemesi

		Mahkemesi-2025/83 E.			
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 3. Tüketici Mahkemesi-2025/99 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	15.453.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 12. Tüketici Mahkemesi-2025/51 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	1.000.00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 51. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/110 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 13. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/121 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	50.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 21. Asliye Ticaret Mahkemesi-2025/199 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	1.000.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 2. Tüketici Mahkemesi-2025/174 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	100.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 13. Tüketici Mahkemesi-2025/157 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 29. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/123 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	2.733.973,21 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 44. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/105 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	2.331.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 46. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/149 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	745.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Eskişehir Tüketici Mahkemesi-2025/276 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	1.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 12. Tüketici	Tüketici Uyuşmazlığı	309.912,33 TL	İlk Derece Mahkemesi

		Mahkemesi-2025/204 E.			
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 11. Tüketici Mahkemesi-2025/205 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 6. Tüketici Mahkemesi-2025/217 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/316 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	150.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 12. Tüketici Mahkemesi-2025/217 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	602.214,53 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 14. Tüketici Mahkemesi-2025/226 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	600.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 9. Tüketici Mahkemesi-2025/305 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 2. Tüketici Mahkemesi-2025/744 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	1.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Lüleburgaz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/235 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	1.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 20. Asliye Ticaret Mahkemesi-2025/573 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 12. Tüketici Mahkemesi-2025/178 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	1.025.528,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi-2025/406 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	200.00,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 4. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/289 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi

*****	Timur Gayrimenkul	Ankara 14. Tüketici Mahkemesi-2025/338 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	1.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 5. İcra Hukuk Mahkemesi-2025/562 E.	İcra Memuru Muamelesini Şikayet	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 8. Tüketici Mahkemesi-2025/367 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 42. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/265 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 46. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/279 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 11. Tüketici Mahkemesi-2025/325 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	50.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 3. Tüketici Mahkemesi-2025/414 E.	Tapu İptali ve Tescili TaleplidirTüketici Uyuşmazlığı	10.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 48. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/278 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	150.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 11. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/295 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 4. Tüketici Mahkemesi-2025/442 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	200.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 28. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/299 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 13. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/312 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 16. Asliye Ticaret	Tazminat Taleplidir	2.000.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

(Handwritten signature)

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. 1. Cad. Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 Kat:7 İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7967

		Mahkemesi-2024/29 E.			
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 15. Asliye Ticaret Mahkemesi-2023/310 E.	Tazminat Taleplidir	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 49. Asliye Hukuk Mahkemesi-2024/256 E.	El Atmanın Önlenmesi Taleplidir	1.000.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi-2024/834 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	100.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Lüleburgaz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/293 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	2.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 43. Asliye Hukuk Mahkemesi-2024/75 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	1.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 20. Sulh Hukuk Mahkemesi-2024/55 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	25.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	Gönen 2. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/93 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 13. Tüketici Mahkemesi-2024/723 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	10.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 8. Tüketici Mahkemesi-2024/595 E.	Tapu İptali ve Tescili Taleplidir	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 30. Sulh Hukuk Mahkemesi-2025/424 E.	İhtiyaç Nedeniyle Kiralananın Tahliyesine İlişkindir	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 3. Tüketici Mahkemesi-2025/461 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	150.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 49. Asliye Hukuk	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi

		Mahkemesi-2025/296 E.			
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 5. Tüketici Mahkemesi-2025/469 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 5. Tüketici Mahkemesi-2025/469 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 6. Tüketici Mahkemesi-2025/448 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	3.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/331	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 43. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/309	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 36. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/306	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 6. Tüketici Mahkemesi-2017/620 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	9.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 10. Tüketici Mahkemesi-2021/365 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	10.009,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 13. Tüketici Mahkemesi-2022/530 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	149.485,57 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 12. Tüketici Mahkemesi-2021/559 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	35.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 2. Tüketici Mahkemesi-2019/1339 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	2.000 USD	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 2. Tüketici Mahkemesi-2020/441 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	766.070,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 10. Tüketici Mahkemesi-2020/374 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	302.234,70 TL	İstinaf

*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 5. Tüketici Mahkemesi-2020/406 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	2.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi-2021/358 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	20.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 4. Tüketici Mahkemesi-2020/420 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	41.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 2. Tüketici Mahkemesi-2021/416 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	250 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 13. Tüketici Mahkemesi-2024/58 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	250 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 8. Tüketici Mahkemesi-2021/381 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	20.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 10. Tüketici Mahkemesi-2021/1270 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	15.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 14. Tüketici Mahkemesi-2021/479 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 10. Tüketici Mahkemesi-2021/896 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	1.000,00 USD	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 7. Tüketici Mahkemesi-2021/562 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	15.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 2. Asliye Hukuk Mahkemesi-2023/143 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	150.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 8. Tüketici Mahkemesi-2022/80 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	4.250,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 1. Tüketici Mahkemesi-2022/320 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	Bulunmamaktadır	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 6. Tüketici Mahkemesi-2022/288 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	16.000,00 TL	İstinaf

*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 6. Tüketici Mahkemesi-2022/289 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	16.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 5. Tüketici Mahkemesi-2023/21 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	966.536,40 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 5. Tüketici Mahkemesi-2021/423 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	15.000 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 8. Asliye Hukuk Mahkemesi-2022/528 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	30.698,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 13. Asliye Hukuk Mahkemesi-2017/294 E.	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Dayalı Uyuşmazlığa İlişkindir	7.417.267 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 3. Asliye Hukuk Mahkemesi-2028/516 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	342.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 23. Asliye Hukuk Mahkemesi-2021/51 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	25.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 30. Asliye Hukuk Mahkemesi-2022/126 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	25.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 42. Asliye Hukuk Mahkemesi-2022/399 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	2.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 3. Asliye Hukuk Mahkemesi-2021/540 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	12.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 45. Asliye Hukuk Mahkemesi-2022/321 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	1.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 14. Asliye Hukuk Mahkemesi-2021/611 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	16.872,50 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 14. Asliye	Tapu İptali Ve Tescili Taleplidir	10.000,00 TL	İstinaf

		Hukuk Mahkemesi-2018/245 E.			
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 45. Asliye Hukuk Mahkemesi-2022/201 E.	Tapu İptali Ve Tescili Taleplidir	1.120.000,00 USD	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 32. Asliye Hukuk Mahkemesi-2021/127 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi-2022/395 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	50.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 13. Asliye Ticaret Mahkemesi-2023/260 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	5.000 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 4. Asliye Ticaret Mahkemesi-2019/158 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	1.545,25 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 15. Asliye Ticaret Mahkemesi-2023/240 E.	Ticari Alacak Taleplidir	3.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 24. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/197 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	1.481.824,02 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul Anadolu 2. Tüketici Mahkemesi-2021/62 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	6.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 5. Tüketici Mahkemesi-2025/441 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	30,00 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	Kayseri 4. Asliye Hukuk Mahkemesi-2024/347 E.	Zarar Taleplidir.	129.837,68 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 6. Tüketici Mahkemesi-2024/719 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	329.348,63 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 44. Asliye Hukuk	Tüketici Uyuşmazlığı	600.000,00 TL	İstinaf

		Mahkemesi-2025/150 E.			
*****	Timur Gayrimenkul	İstanbul 1. Tüketici Mahkemesi-2025/234 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	2.314.741,30 TL	İstinaf
*****	Timur Gayrimenkul	Bakırköy 3.Asliye Hukuk Mahkemesi-2024/415 E.	Tüketici Uyuşmazlığı	1.000,00 TL	İstinaf
*****	BT Bahçelievler	İstanbul 11. Tüketici Mahkemesi - 2019/289 E.	Tüketici uyuşmazlığı	466.477,73 TL	İstinaf
*****	BT Bahçelievler	İstanbul 2. Tüketici Mahkemesi - 2020/5 E.	Tüketici uyuşmazlığı	379.224,00 TL	İstinaf
*****	BT Bahçelievler	Bakırköy 5. Tüketici Mahkemesi - 2020/247 E.	Tüketici uyuşmazlığı	495.193,99 TL	İstinaf
*****	BT Bahçelievler	İstanbul 3. Tüketici Mahkemesi - 2022/208 E.	Tüketici uyuşmazlığı	233.557,00 TL	İstinaf
*****	BT Bahçelievler	Bakırköy 12. Tüketici Mahkemesi - 2022/183 E.	Tüketici uyuşmazlığı	116.311,00 TL	İstinaf
*****	BT Bahçelievler	İstanbul 10. Tüketici Mahkemesi - 2022/542 E.	Tüketici uyuşmazlığı	25.300 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	BT Bahçelievler	Bakırköy 3. Asliye Hukuk Mahkemesi - 2022/463 E.	Tüketici uyuşmazlığı	254.112,00 TL	İstinaf
*****	BT Bahçelievler	Bakırköy 4. Tüketici Mahkemesi - 2023/178 E.	Tüketici uyuşmazlığı	30.000,00 TL	İstinaf
*****	BT Bahçelievler	Bakırköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi - 2024/93 E.	Tüketici uyuşmazlığı	1.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	BT Bahçelievler	Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi - 2025/580 E.	Tüketici uyuşmazlığı	1.686.700 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	BT Bahçelievler	Bakırköy 5. Tüketici Mahkemesi - 2024/167 E.	Tapu iptal ve tescil davası	-	İstinaf
*****	BT Bahçelievler	Bakırköy 11. Tüketici	Tapu iptal ve tescil davası	1.000 TL	İlk Derece Mahkemesi

		Mahkemesi - 2024/426 E.			
*****	BT Bahçelievler	Bakırköy 15. Asliye Hukuk Mahkemesi - 2024/58 E.	Tüketici uyuşmazlığı	10.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	BT Bahçelievler	Bakırköy 12. Tüketici Mahkemesi - 2025/107 E.	Tapu iptal ve tescil davası	-	İlk Derece Mahkemesi
*****	BT Bahçelievler	Bakırköy 8. Tüketici Mahkemesi - 2015/104 E.	Tapu iptal ve tescil davası	-	İlk Derece Mahkemesi
*****	BT Bahçelievler	İstanbul 11. Asliye Ticaret Mahkemesi - 2025/324 E.	Ticari Alacak	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	BT Bahçelievler	İstanbul 6. Tüketici Mahkemesi - 2025/451 E.	Tüketici uyuşmazlığı	165.943,78-USD + 45.266,81 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	BT Bahçelievler	Bakırköy 3. Tüketici Mahkemesi - 2025/131 E.	Tapu iptal ve tescil davası	100.000 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	BT Bahçelievler	Bakırköy 7. Tüketici Mahkemesi	Tapu iptal ve tescil davası	1.732.150 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	BT Bahçelievler	İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi - 2024 - 277	Konkordato	-	İlk Derece Mahkemesi
*****	BT Bahçelievler	Bakırköy 5. Tüketici Mahkemesi - 2024/280 E.	Tapu iptal ve tescil davası	1.777.600,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	BT Bahçelievler	Bakırköy 8. Asliye Ticaret Mahkemesi - 2024/430 E.	Tapu iptal ve tescil davası	800.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	TG Gayrimenkul	İstanbul 13. Asliye Hukuk Mahkemesi	Tüketici uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	TG Gayrimenkul	İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi - 2025/331 E.	Tüketici uyuşmazlığı	10.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Şehircilik	Sakarya Tüketici Mahkemesi- 2024/473 E	Tüketici uyuşmazlığı	250.000,00 TL	İstinaf
*****	Timur Şehircilik	İstanbul 11. Tüketici	Tüketici uyuşmazlığı	1.510.907,50 TL	İlk Derece Mahkemesi

		Mahkemesi-2024/366 E.			
*****	Timur Şehircilik	İstanbul 9. Tüketici Mahkemesi – 2025/103 E.	Tüketici uyuşmazlığı	5.708.545,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Şehircilik	İstanbul 30. Asliye hukuk Mahkemesi – 2025/215 E.	Tüketici uyuşmazlığı	1.875.119,88 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Şehircilik	İstanbul 21. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/238 E.	Tüketici uyuşmazlığı	5.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Şehircilik	İstanbul 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2025/179 E.	Tüketici uyuşmazlığı	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Şehircilik	İstanbul 19. Tüketici Mahkemesi – 2025/131 E.	Tüketici uyuşmazlığı	1.520.138,86 TL	İstinaf
*****	Timur Şehircilik	İstanbul 8. Tüketici Mahkemesi-2025/355 E.	Tapu İptal Tescil Davası	8.986.847,08 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Şehircilik	İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi-2025/296 E	Tapu İptal Tescil Davası	100.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	TT Gayrimenkul	İstanbul 5. Tüketici Mahkemesi-2022/245 E.	Tüketici uyuşmazlığı	1.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	TT Gayrimenkul	Bodrum 3. Asliye Hukuk Mahkemesi-2018/140 E.	El atmanın önlenmesi davası	Bulunmamaktadır	İstinaf
*****	TT Gayrimenkul	Bodrum 1. Asliye Hukuk Mahkemesi-2021/216 E.	Tapu İptal Tescil Davası	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi
*****	TT Gayrimenkul	İstanbul 6. ASLİYE Ticaret Mahkemesi-2022/911 E.	Alacak Davası	1.000.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	TT Gayrimenkul	İstanbul 35. Sulh Hukuk Mahkemesi-2024/91 E.	Kira hukukundan kaynaklanan uyuşmazlık	20.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	TT Gayrimenkul	Bodrum 1. Sulh Hukuk Mahkemesi-2023/740 E.	Kat mülkiyeti hukukundan kaynaklanan uyuşmazlık	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

[Handwritten Signature]

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. / Kayışdağı Sk. / Nispetiye Plaza
No:3 İç Kapı No:24 Kat:1 / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 011 7067

*****	TT Gayrimenkul	İstanbul 5. Asliye hukuk Mahkemesi-2025/128 E.	Tüketici uyuşmazlığı	1.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	TT Gayrimenkul	İstanbul 3. Asliye Hukuk Mahkemesi-2025/122 E.	Tüketici uyuşmazlığı	1.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	TT Gayrimenkul	Bodrum İş Mahkemesi - 2021/164 E.	Taşeron işçi işveren uyuşmazlığı	32.356,23 TL	İstinaf
*****	TT Gayrimenkul	Ankara 2. Fikri ve Sınai haklar Hukuk Mahkemesi-2024/526 E.	Marka ile ilgili kurum kararının iptali talebi	Bulunmamaktadır	İlk Derece Mahkemesi
*****	TT Gayrimenkul	Bodrum 1. Asliye hukuk Mahkemesi-2025/153 E.	Tapu İptal ve Tescil Davası	50.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	TT Gayrimenkul	Bodrum 3. Asliye hukuk Mahkemesi-2015/295 E.	Tapu İptal ve Tescil Davası	50.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	TT Gayrimenkul	Muğla Asliye Ticaret Mahkemesi-2025/940 E.	Tapu İptal ve Tescil Davası	1.204.694,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	TT Gayrimenkul	Bodrum 1. Asliye Hukuk Mahkemesi-2023/85 E.	Tapu İptal ve Tescil Davası	1.000,00 TL	İlk Derece Mahkemesi
*****	Timur Şehircilik	Sakarya Tüketici Mahkemesi-2024/473 E	Tüketici uyuşmazlığı	250.000,00 TL	İstinaf

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

(Handwritten signature)

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akmerkez Kat: 9 / Beşiktaş / İstanbul
No:3 İç Kapı No:24 / 34398 / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nomina I Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	105.950.017,46	12,5	1,00	105.950.017,46	10	9,1

Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait olan paylardan, Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nomina I Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	10.595.001,75	1,25	1,00	10.595.001,75	1	0,91

Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin ISIN kodu SPK onayının ardından temin edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları kaydileştirme esasları çerçevesinde İzahname onayı akabinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Halka Arz Edilen Paylar, başta SPKn ve TTK olmak üzere ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

Kârdan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği)


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Çarşı Kaya Sok. Apo Neş Plaza
No:3 İç Kap. No:24 / ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul’ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul’ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma ve satma hakkının kullanımına ilişkin prosedür Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümlerine tabidir.

Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)

Şirket’in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme’de sona eren Şirket’in malvarlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme’nin 21’inci maddesi uyarınca Şirket’in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)

TTK’nın 462’nci maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn’nin 19’uncu maddesi ve sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket’in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihinde mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Esas Sözleşme’nin “Sermaye” başlıklı 6’ıncı maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak kaydıyla yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırma; imtiyazlı veya nominal değerinin altında veya üzerinde paylar ihraç etme; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısıtlama hususlarında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim Kurulu sermaye artırımı kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)

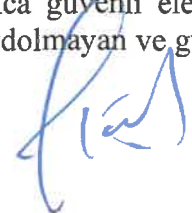
Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme’de gösterilen şekilde, Şirket’in internet sitesinde, KAP’ta, Elektronik Genel Kurul Sistemi (“EGKS”) sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az 3 (üç) hafta önce yapılır.

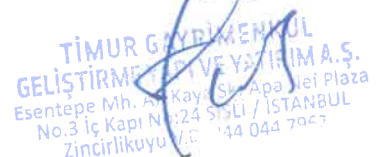
Genel Kurul’a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabilirler gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilirler.

Genel Kurul’a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle EGKS’de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle MKK, e-MKK Bilgi Portalı’na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı’na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ak Kayışlı Apt. 4. Kat / Etiler / Beşiktaş / İstanbul
No:3 İç Kapı No:24 SİSİLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu / Etiler / Beşiktaş / İstanbul
44 044 7063

bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Fiziki ortamda Genel Kurul'a şahsen katılmak isteyen pay sahipleri, MKK sisteminde yer alan "Pay Sahipleri Listesi"nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir.

SPKn madde 30 uyarınca Genel Kurul'a katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK 407,409,417)

TTK'nın 407'nci maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

TTK'nın 417'nci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 13'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul'a katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmhühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin 1'inci ve 2'nci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, Şirket'in esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurul'a katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nun 13'üncü maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin MKK'dan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere ayların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434,435,436)


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Paşa Cd. No:3 Kat:3
No:3 İç Kapı No:24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu M.D. 844 044 7967

TTK madde 432 uyarınca,

1) Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.

2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 uyarınca,

1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

TTK madde 435 uyarınca,

1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca,

1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPK madde 30 uyarınca,

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, TTK hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullandırılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanun'un 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.


Gecik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. 1. Kısım Sk. Apa Ve Plaza
No:3 İç Kapı No:24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7967

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir, Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar 1 (bir) yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

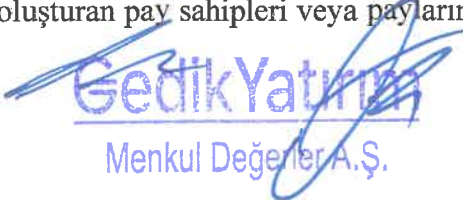
Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde Yönetim Kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Ortaklığa, pay sahiplerine, Ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve Yönetim Kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren 3 (üç) ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme 7 (yedi) iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) TL


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK madde 531 uyarınca haklı sebeplerin varlığında sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme fesih yerine davacı pay sahiplerine paylarının karar tarihine en yakın gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin Şirket'ten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi 30 (otuz) gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK madde 439 uyarınca, Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) Türk Lirası olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu, 07.11.2025 tarihli ve 2025/19 sayılı kararı ile:

1. Şirket'in 1.059.500.174,63 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 5.000.000.000,00 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 105.950.017,46 TL artırılarak 1.165.450.192,09 TL'ye çıkarılmasına ve bu suretle sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 105.950.017,46 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 105.950.017,46 adet hamiline yazılı B grubu payın çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 105.950.017,46 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 105.950.017,46 adet hamiline yazılı B grubu paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
3. Şirket'in mevcut pay sahibi olan Erden Timur'un Şirket sermayesinde sahip olduğu 10.595.001,75 TL nominal değerli 10.595.001,75 adet B grubu hamiline yazılı payın halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne, bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine ve söz konusu payların ortak satışı yoluyla halka arz edilmesine,
4. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 105.950.017,46 TL nominal değerli 105.950.017,46 adet hamiline yazılı B grubu pay ile Erden Timur'un sahip olduğu 10.595.001,75 TL hamiline değerli 10.595.001,75 adet B grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplamda 116.545.019,21 TL hamiline değerli 116.545.019,21 adet hamiline yazılı B grubu payın halka arza aracılık eden aracı kurum Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemi ile İzahnamede belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Paşa Sk. Apt. No: 1
No: 3 İç Kapı No: 44 SİSİL / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.İ. 844 044 7962

5. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan paylarının tamamının halka arz kapsamında satılmaması durumunda, halka arz kapsamında satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
6. Halka arz edilecek paylar için Gedik Yatırım'ın yetkili aracı kurum olarak yetkilendirilmesine, Halk Yatırım'ın ve sözleşmede adı geçebilecek diğer konsorsiyum üyeleri ile Şirketimiz ve halka arz eden Şirket pay sahibi arasında "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" imzalanmasına ve aracılık yönteminin "En İyi Gayret Aracılığı" olarak belirlenmesine,
7. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne tescil ve ilan edilmesi ve Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
8. Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
9. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına,

karar verilmiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıt bulunmamakla birlikte, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca Borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve Borsa'da satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mah. No: 34 Kat: 4 / Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208 inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

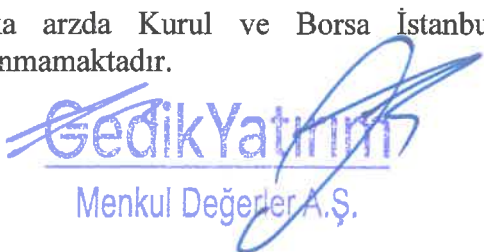
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

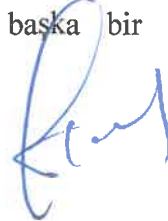
25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşlerine işbu İzahnamenin "I. Borsa Görüşü" bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda Kurul ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



25.1.2. Halka Arz Edilen Payların nominal değeri

Sermaye artırımını ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen B grubu hamiline yazılı payların nominal değeri 116.545.019,21 TL olup, Şirketin halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %10'dır.

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilecek Pay Toplamı (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	1	116.545.019,21	10

Ayrıca, Şirket kayıtlı sermaye sisteminde olması nedeniyle halka arzda sermaye artırımını kapsamında satılamayan paylar iptal edileceğinden, sermaye artırımına ilişkin tutar ve oran değişebilecektir. Nihai tutar ve oran, yönetim kurulu kararı ile belirlenecek ve SPK onayından sonra tescil ve ilan edilecektir.

Halka arzda halka arz edilecek payların tamamının satılmasına yetecek talebin gelmemesi ve halka arz büyüklüğünün küçültülmesine karar verilmesi halinde önce sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek paylar, sonra ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar satılacaktır.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir.

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi

Halka Arz Edilen Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri SPK ve BİAŞ'ın uygun görüşleri sonrasında KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

Satış yöntemi ve başvuru şekli

Satış Yöntemi:

Şirket paylarının halka arzı Gedik Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir.

Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar, "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar", Yurt İçi Yüksek Başvuru Yatırımcılar ve "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar"dır. Yatırımcıların tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır. Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

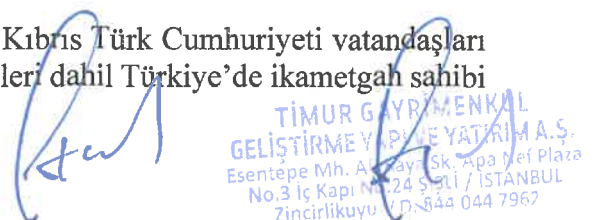
Başvuru Şekli:

Halka arzda talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

i) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Azami 10.000 adet başvuru yapmaları şartıyla; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgah sahibi


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akademi Sk. Apa Nef Plaza
No:3 İş Kapı No:24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu / D:544 044 7967

gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı 180 (yüz seksen) günden fazla oturanları (“Türk Parası Kıymetini Koruma 32 Sayılı Karar”) ve aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. (Anonim limited şirketler bu kategoriden başvurabilir.) SPK’nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname’nin 25.1.14 maddesinde yer alan içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar. Bu kategorideki yatırımcılar için azami pay başvuru miktarı 10.000 adet olup; bu kategoriden dağıtımına dahil olmak isteyen yatırımcılar en fazla 10.000 adet talepte bulunabileceklerdir.

ii) Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar:

Asgari 10.001 adet başvuru yapmaları şartıyla; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye’de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı 180 (yüz seksen) günden fazla oturanları (“Türk Parası Kıymetini Koruma 32 Sayılı Karar”) ve aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. (Anonim limited şirketler bu kategoriden başvurabilir.) Bu kategorideki yatırımcılar için asgari pay başvuru miktarı 10.001 adet olup; bu kategoriden dağıtımına dahil olmak isteyen yatırımcılar en az 10.001 adet talepte bulunabileceklerdir. SPK’nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu izahnamenin 25.1.14. maddesinde yer alan, içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alanlar ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

iii) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Merkezi Türkiye’de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları, özel emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları,
- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun geçici 20’nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

iv) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar: Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası, Uluslararası Para Fonu ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST’te işlem görecektir. Halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye’de satın alacaklardır.

Ayrıca, Kurul Karar Organı’nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca;

1. Halka arz edilen payların piyasa değeri 750.000.000 TL ve altı olan halka arzlarda borsada satış yönteminin uygulanması zorunludur.
2. Halka arz edilen payların piyasa değeri 750.000.000 TL üzeri olan halka arzlarda borsa dışında talep toplama yoluyla satış yönteminin kullanılması durumunda;

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Kaya Cad. No: 10 / 1. Kat / Beşiktaş / İstanbul
No: 3 İç Kapı No: 10 / 1. Kat / Beşiktaş / İstanbul
Zincirlikuyu / D. 844 0 11 70 00

- a) Yurt içi bireysel yatırımcı grubundaki yatırımcılara, Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 20'nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan esaslara göre eşit dağıtım yapılacaktır.
- b) İzahnamede tanımlanması şartıyla, kurumsal yatırımcı grubu dışında kalan yüksek talepte bulunacak yatırımcı grubu için halka arz edilecek toplam tutarın %10'una kadar tahsisat yapılabilir. Bu grup için, Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 20'nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları kapsamında eşit dağıtım veya oransal dağıtım yöntemi kullanılabilir. Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 20'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca oransal dağıtım yönteminin kullanılması durumunda, talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit ve/veya %120'si oranında BİST30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir. Yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.
- c) Yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin ("PYŞ") kurucusu ve / veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama PYŞ bazında ve %3 olarak uygulanır. PYŞ'ler ve PYŞ'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.
- d) PYŞ'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ madde 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
- e) İzahnamenin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.
- f) Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği madde 18/5 hükmü kapsamında, talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı öncelikle varsa karşılanamayan taleplerin karşılanması amacıyla Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubuna aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubuna tahsis edilen kadar talep gelmemesi durumunda kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.
- g) Satışa sunulan paylara ilişkin Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ekinde yer alan talep formu, tarih ve saat belirtecek şekilde müteselsil sıra numarasıyla düzenlenecektir. Elektronik ortamda alınan talep formlarında, Kurulun belge kayıt düzenlemelerindeki elektronik ortamda alınan emirlere ilişkin yükümlülöklere uyulur.
- h) Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği madde 23/1 uyarınca düzenlenecek dağıtım listesi, iletilen her bir talep bazında ve anılan fıkradaki bilgilere ek olarak talep

numarasını, talep formunun yazılı veya elektronik olduğunu gösterir şekilde çeşidini ve verilen teminat tutarı ile türünü de içerecek şekilde hazırlanacaktır.

- i) Yurt dışı yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımlarda, yukarıda yer alan diğer dağıtım esaslarına ilişkin hükümleri dolanmaya veya bertaraf etmeye yönelik dağıtım yapılması halinde, (yurt içinde mukim gerçek veya tüzel kişilerin, yurt dışında sahip oldukları fon veya diğer tüzel kişiliklere dağıtım yapılması gibi) ihraççı ve halka arza aracılık eden yetkili kuruluş (konsorsiyum oluşturulması durumunda konsorsiyum lideri) sorumludur. İhraççı ve halka arza aracılık eden yetkili kuruluş/konsorsiyum lideri, yukarıda yer alan hükme uyum sağlayacağına ve yurt dışı yatırımcılar hakkında gerekli incelemeyi yapacağına dair Kurul'a hitaben bir taahhütname verir.
3. Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği madde 18/3 uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.
4. Dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Payları halka arz edilen ortaklığın mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.
5. Taleplerin kabul edilmesi ve dağıtımın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve 20/412 sayılı İlke Kararı hükümleri ile izahnamede yer alan esaslara uygun olarak yapılmamasından İhraççı ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi ile yetkili kuruluş ya da varsa Konsorsiyum Lideri ve eş liderleri, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur.

Talep toplama ve dağıtım SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı'na aykırı olmamak koşuluyla işbu izahnamede belirtildiği şekilde yapılacaktır.

Başvuru Şekli:

Bu halka arzda "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak pay satın almak isteyenlerin halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvuru yaparak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Gedik Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Her bir yatırımcının tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır. Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir.

1. **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi
2. **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesini, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi


Menkul Değerler A.Ş.

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma şartı aranacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak başvuranlar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcı tahsisat grubu için azami pay başvuru miktarı 10.000 adet, Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı grubunda asgari başvuru adedi 10.001 adettir. Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı, Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı grubuna tahsis edilen pay oranın dörtte biri kadardır. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler kabul edilmeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1. maddede belirtilen fiyatın talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben yatırabilecekleri gibi, teminat yöntemiyle de başvuruda bulunabilir. “Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar” ile Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar’ın başvurularında Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği’nin ekinde yer alan talep formuna göre gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye’de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen başvurular da iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

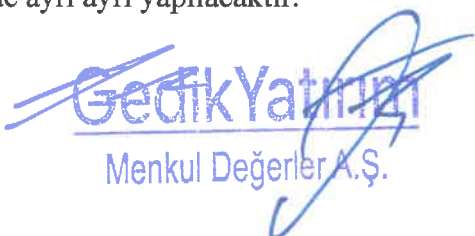
“Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar” ile Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar talep formunu doldurarak, talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. “Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar” ve “Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar” için talep edilebilecek azami pay miktarı, söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Kurumsal yatırımcılar ödenmeme riskinin Gedik Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler ise kabul edilmeyecektir.

Aracı kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurarak onaylayabilir.

Şirket halka arzından pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar halka arz süresi içinde başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri’nin merkez, şube ve acentelerine müracaat ederek talep formunu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Gedik Yatırım’a başvuruda bulunabileceklerdir.

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda “Dağıtım Şekli” bölümünde belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Paşa Sk. Akmerkez Plaza
No.3 İç Kapı No: 24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu D. 844 044 7777

Talep Toplama:

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır.

- **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar:** Talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcı bazında azami pay başvuru miktarı 10.000 adet olan yatırımcılar “Bireysel Yatırımcı” grubundan dağıtımına dahil edilecektir. Yatırımcı bazında asgari pay başvuru adedi 10.001 ve üzeri adet olan yatırımcılar “Yüksek Başvurulu Yatırımcı” grubundan dağıtımına dahil edilecektir. Yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. 1 (bir) TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.
- **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımlar talep pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin talebi alan aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00’ye kadar ödeyeceklerdir.

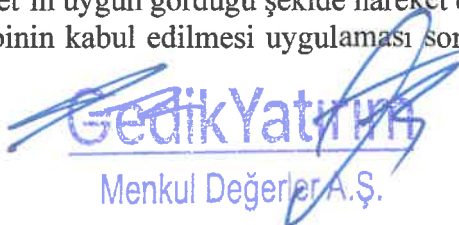
Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği’nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye’de yerleşik yabancı uyruklular (vergi kimlik numarası yazılacak) dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer taleplerin dağıtımına dahil edilmeme durumu saklıdır.

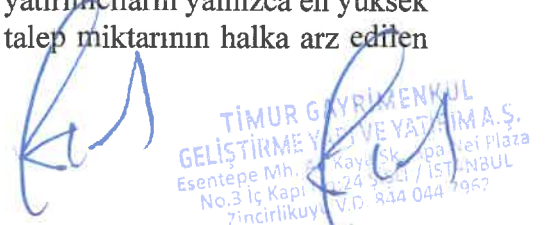
SPK’nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, ilgili gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Dağıtım Şekli

Bilgi eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan ve Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ile Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak başvuranların nihai talep adedi belirlendikten sonra her iki grup konsolide edilerek mükerrer taramaya tabi tutulacaktır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar’ın ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar’ın bir defadan fazla talepte bulunması durumunda ilgili yatırımcının en yüksek miktartlı talebi dikkate alınarak dahil olduğu tahsisat grubu belirlenecek ve aşağıdaki şekilde dağıtım yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak başvuranların nihai talep adedi belirlendikten sonra farklı Konsorsiyum Üyeleri’nden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa Konsorsiyum Lideri ve Şirket’in uygun gördüğü şekilde hareket edilecektir. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak talep miktarının halka arz eden


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. 24. Sokak Kat: 4 / Etiler Plaza
No:3 İç Kapı No:24 / İSTANBUL
7incilikuyu V.D. 834 044 7967

pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de dikkate alınacaktır.

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım: Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. T.C. Kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve / veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. Kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen emirler dağıtıma konu edilmeyecektir.

Bu grup için tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılincaya kadar devam olunur. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulur. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, Konsorsiyum Lideri veya Şirket'in ve uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılara Dağıtım: Oransal Dağıtım Yöntemine göre yapılacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle "arzun talebi karşılama oranı" bulunacaktır. Bulunan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Birer adet pay dağıtıldıktan sonra, yatırımcıların dahil edildikleri tahsisat grubu içinde kabul edilmiş tüm talepleri için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından yukarıda belirtilenin haricinde bir mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır.

Dağıtım hesaplamasında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Lideri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır. Talep edilecek azami pay miktarı Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı grubuna tahsis edilen pay oranının dörtte biri kadardır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerisi dikkate alınarak Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından karar verilecektir. Ancak, SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı gereği, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez. Portföy yönetim şirketlerine ilişkin bahsi geçen kısıtlama kapsamında Konsorsiyum Lideri portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur. Konsorsiyum Lideri, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcının talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TIMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Paşa Kat. Etiler Plaza
No.3 İç Kapı No:24/3331 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274970 / Ş. D. 844 044 7962

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Gedik Yatırım tarafından karar verilecektir. Gedik Yatırım, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcının talebini karşılama hususunda serbest olacaktır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Her bir tahsisat grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak halka arzdan pay almak isteyenlerin işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri "nakden ödeme" ve / veya "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit ve/veya %120'si oranında BİST 30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve / veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve / veya dövizler, teminat oranları ve teminata alıştırma veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

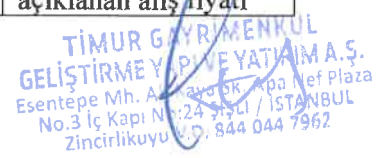
Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19/09/2024 tarih ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit ve/veya %120'si oranında BİST 30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / Teminat katsayısı ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı


Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akmerkezi Kat: 24 / Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 / İSTANBUL
Zincirlikuyu C.D. 844 044 7962

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	%90	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL DİBS	%95	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı
Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği)	%90	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	%75	BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son iş gününü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikaları'nı teminata konu edebilir.)	%75	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Hisse Senedi Yoğun Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYETİRENKİ
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akmerkez Sk. No: 33 Nispetiye Plaza
No: 3 İç Kapı No: 4 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alınmada Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Değişken Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)	%80	BIST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	%100	-	-
Döviz (Avro ve ABD Doları) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	%90	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve / veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcı Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak başvuranlar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve / veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler boz durulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak boz durulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esenyurt Mh. Ali Haya Sk. 6. Kat Kat Plaza
No.3 İç Kapı No.24 ÜSLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu M.D. 444 044 7962

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak başvuru yapanlar, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, teminata alınan varlıklar üzerinde hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki varlıklar, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen “Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat” üzerinden re’sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re’sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaktırlar.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul’un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı’nın i-SPK.45.4 (24.03.2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16.06.2022 tarihli ve 32/917 s.k.) İlke Kararları çerçevesinde, İlke Kararları ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar’ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar

Yüksek Başvurulu Yatırımcılar, işbu İzahname’nin 25.1.3.2.c (Başvuru Yerleri) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri’nin ilgili başvuru yerlerinde talep formu doldurarak talepte bulunabilirler.

Yüksek Başvurulu Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedeline kısmen veya tamamen nakden yatırılabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen BİST-30 endeksinde yer alan payları teminat gösterebilir. Ödeme seçenekleri sadece “nakden ödeme” veya sadece “blokaj yöntemiyle talepte bulunma” şeklinde olabilir. Yüksek Başvurulu Yatırımcılar, 1,00 TL nominal değerdeki bir payın Fiyat Tespit Raporu’nda belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini tamamı kadar nakit ve/veya %120’i oranında BİST-30 endeksinde yer alan pay teminatı göstererek ödeyebilir.

Nakden Ödeme:

Yüksek Başvurulu Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedellerini nakden ve / veya hesaben yatırılabileceklerdir.

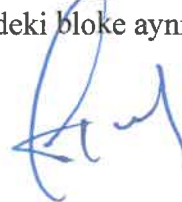
Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yüksek Başvurulu Yatırımcılar talep bedeli karşılığında talep bedelinin %120’si oranında BİST-30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yüksek Başvurulu Yatırımcılar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00’ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan BİST-30 endeksinde yer alan pay teminatları üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali H. Kaya Sok. No: 3 Kat: 3
Zincirlikuyu M.D. 844 044 7067

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler boz durulacaktır.

Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararına uygun kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yüksek Başvurulu Yatırımcılar, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu Konsorsiyum Üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki kıymetler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaktırlar.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK.45.4 (24.03.2022 tarihli ve 14/461 s.k.) ve i-SPK.45.5 (16.06.2022 tarihli ve 32/917 s.k.) sayılı ilke kararları ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dâhilinde kalmak kaydıyla, talep dahilinde yine SPK'nın anılan düzenlemelerinde belirtilen teminatlandırma ve özkaynak esasları çerçevesinde kredili başvurularını kabul edebilirler. Kredi, halka arz talebinin yapıldığı günden itibaren kullanılmış sayılacak ve ilgili tarihten başlamak üzere kredi faizi hesaplaması söz konusu olacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Gedik Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

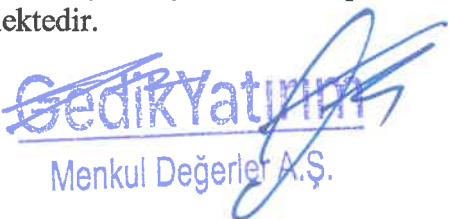
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Gedik Yatırım'ın başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

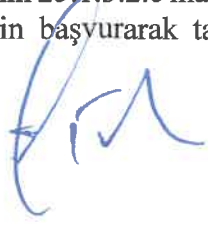
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2'nci iş günü saat 12:00'a kadar Gedik Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden veya hesaben yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar

Yurt Dışı Kurumsal yatırımcılar sadece Gedik Yatırım'a başvuruda bulunabilecekler ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların talepleri sadece Gedik Yatırım tarafından toplanabilecektir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın İşbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Gedik Yatırım'ın başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.


Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali K. Sok. No: 10 Kat: 5
No:3 İç Kapı No: 10 Kat: 5
Zincirlikuyu V.İ. 844 044 7967

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının nihai halka arz satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin açıklandığı günü takip eden iş günü saat 12:00'a kadar ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler. Ödenmeme riski talebi alan Gedik Yatırım'a aittir.

Konsorsiyum Lideri, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcıların talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Satışı gerçekleştirilen paylar Konsorsiyum Üyeleri tarafından dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar Gedik Yatırım'a ait Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde bulunan TR26 0006 4000 0011 3920 0251 36 IBAN numaralı hesabına komisyon kesintisi yapılmadan göndereceklerdir.

Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri halka arza aracılık eden Konsorsiyum Lideri Gedik Yatırım tarafından tahsil edilince ihraççı Şirket ve halka arz eden ortaklar adına açılmış olan banka hesaplarına aktarılacaktır.

c) Başvuru yerleri:

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler. Yatırımcıların aşağıda listesi verilen Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ya da satışa yetkili acente olan bankalardan talepte bulunabilmeleri için talepte bulundukları aracı kurumda bir hesap açmaları şartı öncelikle aranacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların; internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların talepleri sadece Gedik Yatırım tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (konsorsiyum lideri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri eklenecektir.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri halka arza aracılık eden Konsorsiyum Lideri Gedik Yatırım tarafından tahsil edilince ihraççı Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi adına açılmış olan aşağıda bilgileri yer alan banka hesaplarına aktarılacaktır.

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları; sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, MKK nezdinde ve hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

Paylar, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:


Menkul Değerler A.Ş.

Talep toplama süresi içinde Konsorsiyum Lideri ile İhraççı arasında imzalanan Halka Arza Aracılık Sözleşmesi'nde yer alan aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Konsorsiyum Lideri ve İhraççı ortaklaşa karar vermek ve karşılıklı olarak yazılı bildirimde bulunmak sureti ile Halka Arza Aracılık Sözleşmesi'ni derhal sona erdirip halka arzı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebilecektir:

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin İhraççı ve Konsorsiyum Lideri tarafından yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek bir hukuki düzenlemenin yapılması,
- Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, salgın, ayaklanma, terör eylemi, darbe gibi halka arza etki edebilecek doğal afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin İhraççı ve Konsorsiyum Lideri'nin halka arz edilen payların pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, İhraççı'nın faaliyet gösterdiği sektörü ya da İhraççı'nın mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
- İhraççı'nın yönetici ve/veya pay sahipleri ile İhraççı hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ve İhraççı aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve icra takibi açılması,

Yukarıda yer alan koşullar nedeniyle halka arzın iptali halinde, İhraççı, nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerini nemalandırılmaksızın yatırımcılara ödeyecektir. İzahnamede ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklerle ilgili SPK'nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükümleri saklıdır.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi

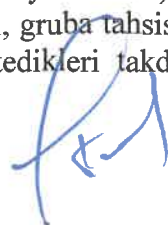
Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyelerine teslim edilmesini takiben derhal satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde Talep Bedeli'ni nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve varlık blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu izahnamenin "Halka arza başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2 no'lu bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi

Talep miktarının 1 (bir) adet (1 TL) ve katları şeklinde olması şarttır. Kurumsal yatırımcı tanımında bulunmayan yatırımcılardan, 10.000 adet ve altında başvuru yapan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve 10.001 adet ve üzerinde başvuru yapan Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar olarak dikkate alınacaktır. Bu şekilde Yurt içi Bireysel Yatırımcılar yatırımcı bazından en az 1 adet ve en fazla 10.000 adet talepte bulunmuş, Yüksek Başvurulu Yatırımcılar yatırımcı bazında en az 10.001 adet talepte bulunmuş olabilecektir.

SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Tüm yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Akmerkez 3. Kat: 3. Kat Nispetiye Plaza
No:3 İç Kapı No: 4 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 841 044 7967

istedikleri miktara ilişkin bir alt sınır belirleyebilirler. İzahname'nin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtımına dahil edilmeme durumu saklıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

Kurul'un II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24 ve SPKn'nin 8. maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde söz konusu durum İhraççı veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 (iki) iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

Halka arz edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, azami dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arz katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iş günü içerisinde Özel Durumlar Tebliği'nin ilgili düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

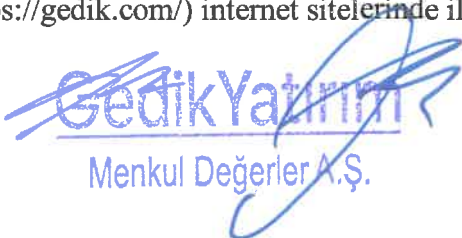
Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı sermaye artırımını yoluyla ilk halka arz gerçekleştirilmesi amacıyla tamamen kısıtlanmıştır.

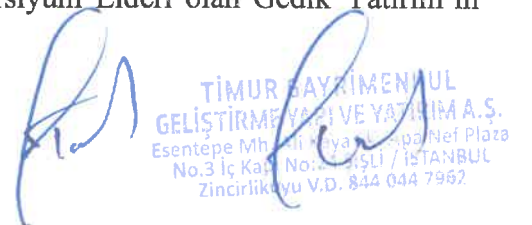
25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler

Yoktur. Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, İhraççı'nın kurumsal internet sitesinde (www.nef.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Konsorsiyum Lideri olan Gedik Yatırım'ın (https://gedik.com/) internet sitelerinde ilan edilecektir.


Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR BAYRAKTAR
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mahallesi Kaya Plaza Neft Plaza
No:3 İç Kapı No:2 Kat:3 / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları

Nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi

Adı Soyadı	Kurum
Erden Timur	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
Yakup Babaoğlu	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
Meryem Söyüt	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
Güzelcan Derdiyok	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
Ömer Oskay	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
Onur Topaç	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ersan Akpınar	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ahmet Aka	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Rüya Eser	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Gökhan Tosun	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Güven Öztürk	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ergün Koşucu	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet Emir Tayman	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Coşan Yeğenoğlu	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet Şengün	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ersen Işık Akıcı	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Gülten Esen	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ali Kerim Akkoyunlu	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet Barış Ürkün	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Anıl Burkut	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ali Yürüdü	Danista Finansal Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Serkan Yaman	Danista Finansal Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Gizem Uzuner	Danista Finansal Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Ersel Barlak	Danista Finansal Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Erim Aydın	Danista Finansal Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Batuhan Bağlar	Danista Finansal Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Nur Kaya	Danista Finansal Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Emin Bilgen	Danista Finansal Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Rana Hilal Doğan	Asalı Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Ömer Gökhan Özmen	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Güneş Yalçın	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Murat Ayyıldız	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Selin Erdem	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Emir Berat Durna	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Ceyda Erçayhan	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Gizem Güven	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Berk Yalçın	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ
Ozan Kolcuoğlu	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ

25.2. Dağıtım ve tahsis planı

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma


Menkul Değerler A.Ş.

niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları

SPK'nın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 4'üncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin en az yüzde onunun yurt içi bireysel yatırımcılara ve yüzde onunun yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup Kurul halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile Şirket'in ve / veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkarda yer alan asgari tahsisat oranlarını sifıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, izahnamede tanımlanması şartıyla, kurumsal yatırımcı grubu dışında kalan Yüksek Başvurulu Yatırımcı grubu için halka arz edilecek toplam tutarın %10'una kadar tahsisat yapılabilir.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Halka arz edilecek toplam 116.545.019,21 TL nominal değerli payların;

- 46.618.007,68 TL nominal değerli kısmı (%40) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
- 11.654.501,92 TL nominal değerli kısmı (%10) Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'a
- 29.136.254,80 TL nominal değerli kısmı (%25) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a
- 29.136.254,80 TL nominal değerdeki (25%) kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabilmesi şartları, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler

Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca; talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır.

SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı öncelikle varsa karşılanamayan taleplerin karşılanması amacıyla yurt içi bireysel yatırımcı grubuna aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya yurt içi bireysel yatırımcı


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

grubuna tahsis edilen kadar talep gelmemesi durumunda kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir. Bu kapsamda, talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat Konsorsiyum Lideri ve Şirket tarafından diğer gruplara aktarılabilir.

Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 3'üncü fıkrası uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

Dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satış da kapsayacak şekilde uygulanacaktır.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri

Yoktur.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri

Yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi sebebiyle talebi karşılanamayanlar hariç o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına Konsorsiyum Lideri ve Şirket tarafından Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esaslı gözetilerek karar verilecektir.

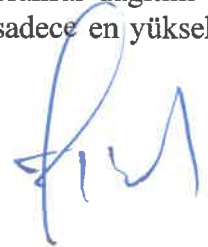
f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı tanımında bulunmayan yatırımcıların Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve mükerrer talep kontrolü işlemi yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktartlı talepleri dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı grubunda oransal dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve mükerrer talep kontrolü işlemi yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktartlı talepleri dikkate alınacaktır.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akova Sk. Akova Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:29 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

Ancak, yatırımcıların en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak toplam talep miktarının halka arz edilen pay miktarından az olması durumunda; mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda öncelikle, işbu İzahnamenin 25.1.3.2 (a) maddesinde belirtilen şekilde (her bir kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderinin önerileri de dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir) nihai talep adedi belirlenecektir. Daha sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda fazla olan talep kabul edilecektir.

Yurtiçi Kurumsal ve Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar'a verilecek pay miktarlarına Gedik Yatırım tarafından karar verilecektir. Yurt İçi Kurumsal ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için talep toplama sonucunda payların dağıtımı sırasında bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların yalnızca en yüksek miktarlı talep tutarları hesaplamada dikkate alınacaktır. Mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontrol sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan pay tutarından az olması hâlinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan pay tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilirlik tarihler

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi

Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkün değildir.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler. Ayrıca, halka arz sonuçları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtımın kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL nominal değerdeki 1 (bir) adet payın satış fiyatı [*]. TL olarak belirlenmiştir.

Gedik Yatırım'ın komisyon bedeli ve BSMV maliyeti haricinde halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup,


Menkul Değerler A.Ş.

diğer yetkili kuruluşlar tarafından talep edilebilecek ücret ve benzeri komisyonlara ilişkin bilgilerin yatırımcıların hesabının bulunduğu yetkili kuruluştan öğrenilmesi gerekmektedir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluşta Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	-	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi

Pay Fiyatı, 1 TL nominal değerli pay için [●]TL olarak belirlenmiştir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemler [●]'dir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Gedik Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süresi içinde, KAP'ta www.kap.org.tr, www.nef.com.tr ve www.gedik.com internet adreslerinde ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi

Şirket'in halka arz aşamasında yapılacak sermaye artırımında mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece İhraççı menfaat sağlayacaktır. Sermaye artışıyla Halka Arz Edilen Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir.

Pay sahibinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında yeni pay ihracının halka arzın kısıtlı süresi içinde hızlı ve esnek bir biçimde tamamlanması ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirket'e yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma, bu geniş yatırımcı tabanıyla Şirket'in ihtiyaç duyacağı fonlamaya daha kolay erişme imkânlarına sahip olunması amacıyla yönetim kurulunca tamamen sınırlandırılmıştır.

Bu durumdan mevcut ortak dolaylı yoldan da olsa menfaat elde edebilirler. Zira, Şirket'in elde ettiği fonu kullanması sonucunda faaliyetlerinde meydana gelebilecek kardan; ortaklar hem kar payı hem de mevcut payların da değer kazanması yoluyla sermaye kazancı sağlayabilirler. Ayrıca halka arz edilen payların ikincil piyasadaki borsa fiyatının mevcut payların değerinin belirlenmesi açısından da bir ölçüt olması sayesinde ortaklar için dolaylı bir menfaat olarak sayılabilir.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Paşa Sk. Akmerkez Kat: 11
No:3 İç Kapı No:2461001 / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7967

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin “Başvuru Yerleri” başlıklı 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti’nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halka arz “En iyi gayret aracılığı” yöntemi ile gerçekleştirilecek olup Gedik Yatırım yüklenimde bulunmayacaktır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Gedik Yatırım ve Şirket arasında Halka Arza Aracılık Sözleşmesi 04.11.2025 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı, İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Gedik Yatırım’ın hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtım ile ilişkin hükümler ile işbu İzahname’nin “25.1.4” bölümünde belirtilen aracılık faaliyeti ve halka arzın iptal ve erteleme koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satacak mevcut pay sahipleri pay satış geliri, halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları halka arza aracılık komisyonu, hukuki ve finansal danışmanlık yapan kişi ve kuruluşlar danışmanlık ücreti, denetim raporu hazırlayan bağımsız denetim şirketi de denetim ücreti elde edeceklerdir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname’nin 28.1’inci maddesinde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.

Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Gedik Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Gedik Yatırım, ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Gedik Yatırım’ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Gedik Yatırım’ın Şirket’in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

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

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

İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Danista Finansal Danışmanlık Hizmetleri Anonim Şirketi arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Danista Finansal Danışmanlık ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Danista Finansal Danışmanlık halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Danista Finansal Danışmanlık ile Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal danışmanlık dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için Borsa İstanbul'a [*] tarihinde başvuru yapılmıştır.

Halka arz bu payların Borsa İstanbul'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilen Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi Borsa İstanbul mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa İstanbul'un vereceği olumlu karara bağlıdır.

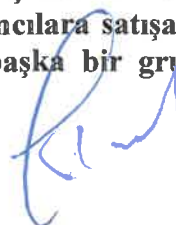
Borsa İstanbul'un görüşüne işbu İzahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak; söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya ihraççının başka bir grup payının veya sermaye


Menkul Değerler A.Ş.




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

piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama

Gedik Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Gedik Yatırım fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Gedik Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 (otuz) gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı

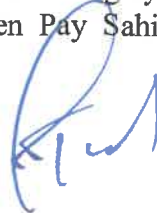
Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum Gedik Yatırım'a aittir.

Pay Tebliği'nin 11'inci maddesi çerçevesinde Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin sahip olduğu mevcut payların satışından elde edeceği brüt Halka Arz gelirinden karşılanacak şekilde ve Halka Arz Edilen Paylar'ın tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak toplam brüt Halka Arz gelirinin %10'u kadar bir tutar fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler kapsamında kullanılacaktır. Fon Tutarı'nın tamamı Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait payların halka arzından elde edecekleri gelirlerle karşılanacaktır.


Menkul Değerler A.Ş.



26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Halka Arz Eden Pay Sahibi	İş Adresi	Son Üç Yıl İçinde Grup İçinde Aldığı Görevler	Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki
Erden Timur	Esentepe Mah.Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Şirket'in mevcut ortağı Erden Timur'un sahip olduğu 10.595.001,75 TL nominal değerli 10.595.001,75 adet B grubu pay, ortak satışı yoluyla halka arz edilecektir.

Ayrıca, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 1.059.500.174,63 TL'den 1.165.450.192,09 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 105.950.017,46 TL nominal değerli 105.950.017,46 adet B Grubu pay halka arz edilecektir.

Halka Arz Öncesi ve Sonrası Sermaye Hakkında Bilgi						
Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası		
	Pay grubu	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay grubu	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)
Erden Timur	A	211.900.035,63	20,00%	A	211.900.035,63	18,18%
	B	847.600.139,00	80,00%	B	837.005.137,25	71,82%
Halka Açık Kısım	B	-	-	B	116.545.019,21	10,00%
TOPLAM		1.059.500.174,63	100,00%		1.165.450.192,09	100,000%

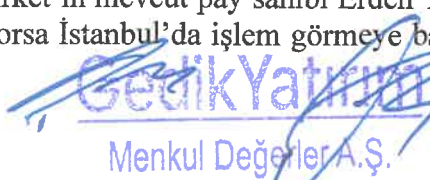
27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

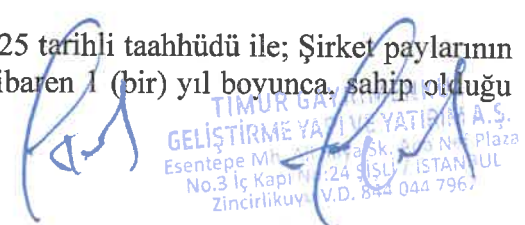
a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, 07.11.2025 tarih ve 2025/21 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 07.11.2025 tarihli taahhüdü ile Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in Halka Arz Edilen Paylar'dan edinebileceği paylar harihtir.) ilişkin taahhütte bulunmuştur.

b) Ortak tarafından verilen taahhüt

Şirket'in mevcut pay sahibi Erden Timur'un 07.11.2025 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip olduğu


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TIMUR GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza
No:3 İç Kapı No: 24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7967

halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

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

İlaveten, Şirket'in mevcut pay sahibi Erden Timur'un 07.11.2025 tarihli taahhüdü ile SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacağı, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağı veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceği doğrultusunda taahhütte bulunulmuştur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler

İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilmesi gereken taahhüdü de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet

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

Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin, halka arzdan toplam [●] TL gelir elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin [●] halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [●] TL olacağı tahmin edilmektedir.

Halka arzın hem mevcut ortağın sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık ve danışmanlık maliyetleri, Borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Halka Arz Edilen Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.


Menkul Değerler A.Ş.

Tüm tahmini halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Maliyet	Karşıllayan Taraf	TL Tutar
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	Şirket	[●]
SPK Kurul Ücreti (Arz Edilen Payların Nominal Değeri ile Halka Arz Değeri Arasındaki Fark Üzerinden)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
	Şirket	[●]
Borsa İstanbul İşlem Başvuru Ücreti	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	[●]
Aracılık Komisyonu	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Hukuki Danışmanlık	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Takasbank Ücretleri (ISIN Kodu, LEI Kodu)	Şirket	[●]
Bağımsız Denetim	Şirket	[●]
Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	Şirket	[●]
Değerleme Hizmetleri	Şirket	[●]
Danışmanlık Hizmeti	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Toplam Maliyet	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Halka Arz Büyüklüğü	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Halka Arz Geliri (Net)	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Halka Arz Edilen Pay Adedi	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
	Şirket	[●]
Pay Başına Maliyet (Toplam Pay Miktarına Göre)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Halka arz sermaye artırımını ve ortak satışı yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır.

Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin toplamda 10.595.001,75 adet payı ve 105.950.017,46 adet yeni ihraç edilecek pay ile birlikte toplamda 116.545.019,21 adet pay halka arz kapmasında satılacaktır. Şirket, pay sahiplerinin satışından herhangi bir gelir elde etmeyecektir.

Şirket'in sermaye artırımını yoluyla ihraç edeceği 105.950.017,46 TL nominal değerli pay karşılığı elde edilecek kaynaktan halka arz maliyetleri düşüldükten sonra kalan kısmının; işbu İzahname'nin EK 8'inde yer alan fonun kullanım yerlerine ilişkin rapor çerçevesinde, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılması planlanmaktadır.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Kaymaklı / Apa Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 344 044 7962

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Konut Projeleri	%60
NEF Arsa Projeleri	%40
TOPLAM	%100

Sermaye artışı yoluyla elde edilecek fonun kullanım alanları aşağıdaki şekilde planlanmıştır. Bu oranlar, piyasa koşullarındaki gelişmelere bağlı olarak değişiklik gösterebilir.

- %10'luk kısmının, NEF Meram ve NEF Koruköy gibi devam eden projelerde kullanılması planlanmaktadır.
- %30'unun, NEF Beykoz ve NEF Reserve Gölköy gibi yeni projelerde değerlendirilmesi öngörülmektedir.
- %20'sinin, yeni konut projelerinin yatırımlarında kullanılması planlanmaktadır.
- %40'lık kısmının ise NEF Arsa ağının Ege ve Marmara bölgelerinde genişletilmesi amacıyla kullanılması hedeflenmektedir.

Şirket, fonun kullanımında kategoriler veya oranlar arasında değişiklik yapabilir; ancak bu değişiklik toplam fon tutarının %10'unu aşamaz. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30 Haziran 2025 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Halka arzdan pay alacaklar için %[*] oranında sulanma etkisi olacaktır.

Sulanma Etkisi	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Halka Arz Fiyatı	[●]	[●]
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	[●]	[●]
Şirket İçin Halka Arz Maliyeti	[●]	[●]
Halka Arz Brüt Geliri	[●]	[●]
Halka Arz Net Geliri	[●]	[●]
Özkaynak (30.06.2025)	[●]	[●]
Çıkarılmış Sermaye	[●]	[●]
Pay Başına Defter Değeri	[●]	[●]
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)	[●]	[●]
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)	[●]	[●]
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)	[●]	[●]
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)	[●]	[●]

[] sonu itibarıyla toplam özkaynak değeri.

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin %[*] oranında sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının [●] TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Şirket'in sermaye artırımını suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmış olduğu işbu İzahname'nin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere pay başına sulanma etkisinin %[●] oranında sulanma etkisi, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının [●] TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmeti
Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
PKF Aday Bağımsız Denetim Anonim Şirketi	Bağımsız Denetim Hizmetleri
TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri
Danista Finansal Danışmanlık Hizmetleri Anonim Şirketi	Finansal Danışmanlık Hizmetleri

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

Aşağıda belirtilen uzman ve özel bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayımladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Bağımsız Denetim Raporları

Şirket'in 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sonra eren dönem ve yıllar itibarıyla konsolide finansal tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı	PKF Aday Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Adresi	Eski Büyükdere Cad. Park Plaza, No: 14, Kat: 3, Maslak / İstanbul, Türkiye
Telefon	+90 212 426 00 93
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Abdülkadir Sayıcı

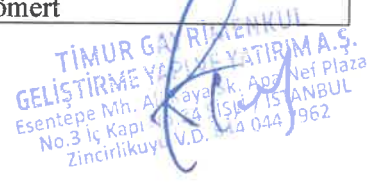
Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in konsolide mali tabloları ile ilgili olarak olumlu görüş vermiştir.

“Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Şirketin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.”

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Ticaret Unvanı	TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adresi	Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkma Sokak No:2 / 1 34427 Beyoğlu / İstanbul
Telefon	0 212 334 50 54
Raporları Hazırlayan Uzmanlar	Ece Kadioğlu, Ozan Kolcuoğlu, Doğuşcan Iğdır, Berk Ünsal, Bilge Sevilengül, Güneş Özçelik, Yaşar Çark, İrem Cömert


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akayazık Apt. Kat: 4
No:3 İç Kapı No:4 Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 044 044 1962

Hukukçu Raporu

Yatırımcıların incelemesine sunulacak bağımsız hukukçu raporu Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

Adresi	Büyükdere Cad. No: 191 Apa Giz Plaza Kat: 9 34330 Levent / Beşiktaş İstanbul
Telefon	+90 212 942 35 25

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri ve gayrimenkul değerlendirme hizmetleri sunan hiçbir taraf, halka arz eden tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi

Yoktur.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecekt payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kar paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi hakkında açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikle durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

32.1. Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

200

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM MENKUL A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Rıza Paşa Kat: 9
No: 3 İç Kapı No: 24 / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Zincirlikuyu / T.C. 844 044 7967

tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan (“**Dar Mükellef**”) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye’de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye’de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye’ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye’ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2025 takvim yılı için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
158.000 TL’ye kadar	15
330.000 TL’nin 158.000 TL’si için 23.700 TL, fazlası	20
800.000 TL’nin 330.000 TL’si için 58.100 TL (ücret gelirlerinde 1.200.000 TL’nin 330.000 TL’si için 58.100 TL), fazlası	27
4.300.000 TL’nin 800.000 TL’si için 185.000 TL (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL’nin 1.200.000 TL’si için 293.000 TL), fazlası	35
4.300.000 TL’den fazlasının 4.300.000 TL’si için 1.410.000 TL (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL’den fazlasının 4.300.000 TL’si için 1.378.000 TL), fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“**KVK**”) uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir.

Hali hazırda kurum karlarına uygulanmakta olan kanuni oran %25 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Kurumlar vergisi oranı 7456 sayılı “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”, 15.07.2023 tarih ve 32249 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır. Söz konusu Kanun değişikliği ile, Kurumlar Vergisi oranı 2023’ten itibaren geçerli olmak üzere %25 olarak belirlenmiştir. Bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz

müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %30 oranında alınır. İlgili düzenleme, 01.10.2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15.07.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca, 17.11.2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK’da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20 (yüzde yirmi)’sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere 5 (beş) hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimin yararlanan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir.

KVK’da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye’de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye’de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye’de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye’de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye’de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye’de ifa edilmesi veya Türkiye’de değerlendirilmesi gerekmektedir. “Türkiye’de değerlendirilmesi” ifadesinden maksat ödemenin Türkiye’de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye’de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere BİST’te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK’nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK’nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkiyat ile vergilendirilmektedir. GVK’nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST’te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST’te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

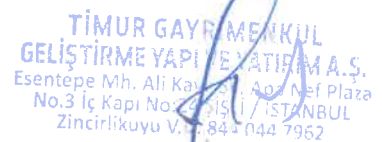
- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kazançlar için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.




TİMUR GAYRET MENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Ali Kaşıkçı Ağa Nef Plaza
No.3 İç Kapı No: 3/1 / İSTANBUL
Zincirlikuyu V. 844 044 7962

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkiyat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

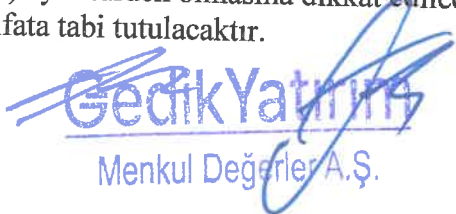
Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkiyatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılımamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkiyat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkiyat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkiyat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkiyat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkiyat suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkiyat edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkiyata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkiyata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkiyata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkiyata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkiyata tabi tutulacaktır.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanlığı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

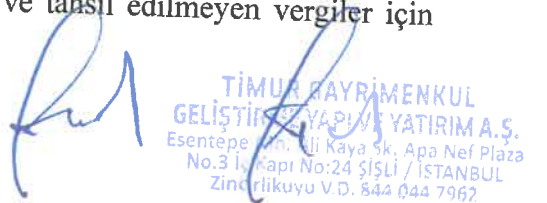
01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.


Gecik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR BAYRIMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Esentepe Caddesi, Ali Kaya Sk. Apa Nef Plaza
No:3 Kat:3 No:24 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7962

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel olarak pay alım satımı kazançlarının vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1. Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2025 yılı için 330.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar vergisi mükelleflerinin aktifine kayıtlı payların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2. Tam mükellefiyet kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler zıyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı fon kazançlarının ve bu fonların portföy yöneticiliğini yapan şirketlerin vergisel durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Türkiye’de bulunan, aktif büyüklüğünün %51’inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3. Paylara ilişkin kar paylarının ve kar payı avantajlarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3’üncü maddeleri ile GVK’nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la yapılan değişiklikte, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK’nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 15/2 ve 30/3’üncü maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 22.12.2024 tarih ve 9286 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2024 tarihinden itibaren %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK’ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la eklenen 22/3 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK’nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. İlaveten, GVK’ya 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la eklenen 22/4 maddesi uyarınca kanuni merkezleri Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki, kurumlardan edinilen, GVK’nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı %50’si, (i) ilgili şirketin ödenmiş sermayesinin en az %50’sine sahip olmak ve (ii) edinilen kar paylarını ilgili kurumlar vergisi beyannamesi verilme süresine kadar Türkiye’ye transfer etmek şartıyla, kurumlar vergisinden istisnadır.

Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50’si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100’ü) üzerinden 22.12.2024 itibarıyla %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK’nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2025 yılı gelirleri için 660.000 TL’yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK’nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu’nca belirlenen oranlarda (22.12.2024 itibarıyla bu oran %15’tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye’nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Katip Çelebi Sk. Kapa Nef Plaza
No:3 İç Kapı No:24 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu / T.C. 844 044 7967

önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2. Kurumlar

32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

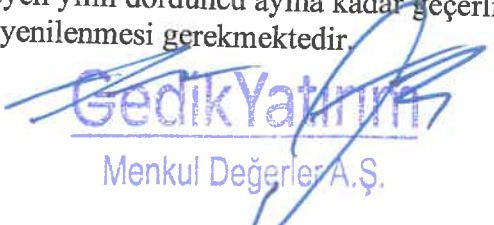
Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır. Bu oran bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %30'dur.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'na belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Dar mükellef kurumların, Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye’de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

34. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Esentepe Mah. Ali Kaya Sok. Apa Nef Plaza No:3 İç Kapı No: 24 Şişli/İstanbul adresindeki İhraççı’nın merkezi ve başvuru yerleri ile İhraççı’nın internet sitesi (www.nef.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken konsolide finansal tabloları


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



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

35. EKLER

- EK 1** Şirket Esas Sözleşmesi
- EK 2** Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi
- EK 3** Şirket'in 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönem ve yıllara ait Konsolide Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu
- EK 4** Şirket'in 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönem ve yıllara ait Konsolide Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanları
- EK 5** TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporları ve Değerleme Kuruluşunun Sorumluluk Beyanı
- EK 6** Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu
- EK 7** Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu
- EK 8** Fiyat Tespit Raporu


Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


TİMUR GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM VE YATIRIM A.Ş.
Esentepe Mh. Akmerkez Kat: 9 No: 34
No:3 İç Kapı No:4 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 844 044 7967