

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2025, 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

---

<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>	<b>6-89</b>

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

## 31 ARALIK 2025 – 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Yeniden düzenlenmiş (*)		Yeniden düzenlenmiş (*)
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	3	798.474	2.663.021	350.487
Finansal yatırımlar	4	1.532.014	-	-
Ticari alacaklar		3.398.951	6.011.727	8.021.090
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6	1.645	2.220	79
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	3.397.306	6.009.507	8.021.011
Diğer alacaklar		14.419	645.747	201.052
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	6	-	591.350	30.806
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	14.419	54.397	170.246
Stoklar	11	44.170.145	13.401.547	15.118.470
Peşin ödenmiş giderler		2.180.359	1.745.566	1.284.231
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	12	2.180.359	1.745.566	1.284.231
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	24	19.928	8.693	1.677
Diğer dönen varlıklar	18	336.482	204.364	730.734
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>52.450.772</b>	<b>24.680.665</b>	<b>25.707.741</b>
Finansal yatırımlar	4	31.020	44.028	23.716
Ticari alacaklar		-	-	110.937
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	-	-	110.937
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	6.780.093	28.812.991	33.940.657
Stoklar	11	-	4.008.469	3.743.838
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	27	98.172	98.263	2.975
Maddi duran varlıklar	13	85.144	102.605	355.238
Maddi olmayan duran varlıklar	14	40.623	853	2.338
Peşin ödenmiş giderler		849.837	3.879.392	3.727.183
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	12	849.837	3.879.392	3.727.183
Ertelenmiş vergi varlığı	24	837.165	797.460	270.034
Diğer duran varlıklar	18	205.190	130.618	151.832
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>8.927.244</b>	<b>37.874.679</b>	<b>42.328.748</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>61.378.016</b>	<b>62.555.344</b>	<b>68.036.489</b>

(\*) Yeniden düzenleme ile ilgili detaylar Not 2.5'de açıklanmıştır

İlişkili dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

## 31 ARALIK 2025 – 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Yeniden düzenlenmiş (*)		Yeniden düzenlenmiş (*)
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli borçlanmalar		4.225.805	690.825	591.642
-Banka kredileri	5	4.225.805	690.825	591.642
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		451.663	529.361	1.606.363
-Banka kredileri	5	451.663	529.361	1.606.363
Ticari borçlar		4.810.890	3.140.185	4.896.694
- İlişkili taraflara ticari borçlar	6	5.306	709	13.781
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	4.805.584	3.139.476	4.882.913
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	8	17.983	27.587	69.808
Diğer borçlar		228.544	800.374	1.452.921
- İlişkili taraflara diğer borçlar	6	98.552	397.982	342.288
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	129.992	402.392	1.110.633
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	12	13.899.748	15.443.516	15.387.215
Dönem karı vergi yükümlülüğü	24	942	1.233	1
Kısa vadeli karşılıklar		21.029	11.126	23.019
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	21.029	11.126	23.019
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	25.589	21.404	115.469
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>23.682.193</b>	<b>20.665.611</b>	<b>24.143.132</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		60.075	165.325	1.099.912
-Banka kredileri	5	60.075	165.325	1.099.912
Ticari borçlar		16.262	12.786	61.126
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	16.262	12.786	61.126
Diğer borçlar		497.020	641.859	969.386
- İlişkili taraflara diğer borçlar	6	460.168	596.196	801.898
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	36.852	45.663	167.488
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	12	5.591.605	6.430.460	5.930.603
Uzun vadeli karşılıklar		8.019	7.263	9.650
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	8.019	7.263	9.650
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	7.604.687	6.780.865	6.296.982
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>13.777.668</b>	<b>14.038.558</b>	<b>14.367.659</b>
<b>Toplam Yükümlülükler</b>		<b>37.459.861</b>	<b>34.704.169</b>	<b>38.510.791</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>16.802.790</b>	<b>20.090.981</b>	<b>21.370.673</b>
Ödenmiş sermaye	19	1.059.500	1.059.500	1.059.500
Sermaye düzeltme farkları	19	5.734.245	5.734.245	5.734.245
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	19	6.154.071	7.923.191	7.923.191
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(15.726)	(13.759)	(3.757)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(15.726)	(13.759)	(3.757)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	8.471	8.471	8.471
Geçmiş yıl karları	19	5.379.333	6.649.023	5.688.315
Net dönem karı		(1.517.104)	(1.269.690)	960.708
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>7.115.365</b>	<b>7.760.194</b>	<b>8.155.025</b>
<b>Toplam Özkaynaklar</b>		<b>23.918.155</b>	<b>27.851.175</b>	<b>29.525.698</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>61.378.016</b>	<b>62.555.344</b>	<b>68.036.489</b>

(\*) Yeniden düzenleme ile ilgili detaylar Not 2.5'te açıklanmıştır

İlişkili dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

## 31 ARALIK 2025 – 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

			Yeniden düzenlenmiş (* )	Yeniden düzenlenmiş (* )
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hasılat	20	5.307.258	4.549.061	5.268.945
Satışların maliyeti	20	(3.303.694)	(2.877.690)	(4.899.389)
<b>Brüt kar</b>		<b>2.003.564</b>	<b>1.671.371</b>	<b>369.556</b>
Genel yönetim giderleri	21	(802.988)	(744.967)	(875.523)
Pazarlama giderleri	21	(406.451)	(399.332)	(1.785.883)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	1.193.133	3.981.931	6.047.512
Esas faaliyetlerden diğer giderler	23	(3.995.300)	(5.769.038)	(5.124.170)
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>(2.008.042)</b>	<b>(1.260.035)</b>	<b>(1.368.508)</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından / (zararlarından) paylar	27	(91)	95.288	(2.312)
<b>Finansman (gideri) /geliri öncesi faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>(2.008.133)</b>	<b>(1.164.747)</b>	<b>(1.370.820)</b>
Finansman gelirleri	22	1.076.154	485.578	82.579
Finansman giderleri	22	(1.673.154)	(747.867)	(660.478)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	29	1.227.808	(278.527)	4.704.306
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>(1.377.325)</b>	<b>(1.705.563)</b>	<b>2.755.587</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri</b>		<b>(784.608)</b>	<b>41.042</b>	<b>(800.450)</b>
<i>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)</i>		-	-	-
<i>Ertelemiş vergi geliri / (gideri)</i>	24	(784.608)	41.042	(800.450)
<b>Dönem karı / (zararı)</b>		<b>(2.161.933)</b>	<b>(1.664.521)</b>	<b>1.955.137</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>				
Kontrol gücü olmayan paylar	19	(644.829)	(394.831)	994.429
Ana ortaklık payları		(1.517.104)	(1.269.690)	960.708
<b>Net dönem karı / (zararı)</b>		<b>(2.161.933)</b>	<b>(1.664.521)</b>	<b>1.955.137</b>
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp)	25	(1,43191)	(1,19839)	0,90676
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç / (kayıp)	25	(1,43191)	(1,19839)	0,90676
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER) KISMI</b>				
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	17	(2.459)	(12.503)	7.020
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları vergi geliri	24	492	2.501	(1.404)
<b>Diğer kapsamlı gelir / (gider)</b>		<b>(1.967)</b>	<b>(10.002)</b>	<b>5.616</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir / (gider)</b>		<b>(2.163.900)</b>	<b>(1.674.523)</b>	<b>1.960.753</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı</b>				
Kontrol gücü olmayan paylar		(644.829)	(394.831)	994.429
Ana ortaklık payları		(1.519.071)	(1.279.692)	966.324
<b>Toplam kapsamlı gelir / (gider)</b>		<b>(2.163.900)</b>	<b>(1.674.523)</b>	<b>1.960.753</b>

(\*) Yeniden düzenleme ile ilgili detaylar Not 2.5'te açıklanmıştır

İlişkili dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

## 31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

(Dipnot 19)	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Ortak Kontrol Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş Kar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar	
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)				Net Dönem Karı / (Zararı)
<b>1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler (Önceden raporlanan)</b>	<b>1.059.500</b>	<b>5.807.061</b>	<b>13.944.665</b>	<b>(897.676)</b>	<b>(9.895)</b>	<b>5.014</b>	<b>9.162.959</b>	<b>8.766.890</b>	<b>37.838.518</b>	<b>7.043.389</b>	<b>44.881.907</b>
Yeniden düzenlenmeni etkisi (Not 2.6)	-	(72.816)	(6.575.246)	897.676	522	3.457	(1.854.071)	(10.387.463)	(17.987.941)	117.207	(17.870.734)
<b>1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>1.059.500</b>	<b>5.734.245</b>	<b>7.369.419</b>	<b>-</b>	<b>(9.373)</b>	<b>8.471</b>	<b>7.308.888</b>	<b>(1.620.573)</b>	<b>19.850.577</b>	<b>7.160.596</b>	<b>27.011.173</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	(1.620.573)	1.620.573	-	-	-
Pay sahiplerinin diğer katkıları	-	-	553.772	-	-	-	-	-	553.772	-	553.772
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	5.616	-	-	960.708	966.324	994.429	1.960.753
<b>31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeler (Yeniden düzenlenmiş haliyle)</b>	<b>1.059.500</b>	<b>5.734.245</b>	<b>7.923.191</b>	<b>-</b>	<b>(3.757)</b>	<b>8.471</b>	<b>5.688.315</b>	<b>960.708</b>	<b>21.370.673</b>	<b>8.155.025</b>	<b>29.525.698</b>
<b>1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler (Önceden raporlanan)</b>	<b>1.059.500</b>	<b>5.807.061</b>	<b>14.415.325</b>	<b>(897.676)</b>	<b>(5.243)</b>	<b>5.014</b>	<b>17.929.849</b>	<b>(2.594.346)</b>	<b>35.719.484</b>	<b>8.038.811</b>	<b>43.758.295</b>
Yeniden düzenlenmeni etkisi (Not 2.6)	-	(72.816)	(6.492.134)	897.676	1.486	3.457	(12.241.534)	3.555.054	(14.348.811)	116.214	(14.232.597)
<b>1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>1.059.500</b>	<b>5.734.245</b>	<b>7.923.191</b>	<b>-</b>	<b>(3.757)</b>	<b>8.471</b>	<b>5.688.315</b>	<b>960.708</b>	<b>21.370.673</b>	<b>8.155.025</b>	<b>29.525.698</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	960.708	(960.708)	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(10.002)	-	-	(1.269.690)	(1.279.692)	(394.831)	(1.674.523)
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler (Yeniden düzenlenmiş haliyle)</b>	<b>1.059.500</b>	<b>5.734.245</b>	<b>7.923.191</b>	<b>-</b>	<b>(13.759)</b>	<b>8.471</b>	<b>6.649.023</b>	<b>(1.269.690)</b>	<b>20.090.981</b>	<b>7.760.194</b>	<b>27.851.175</b>
<b>1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>1.059.500</b>	<b>5.734.245</b>	<b>7.923.191</b>	<b>-</b>	<b>(13.759)</b>	<b>8.471</b>	<b>6.649.023</b>	<b>(1.269.690)</b>	<b>20.090.981</b>	<b>7.760.194</b>	<b>27.851.175</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	(1.269.690)	1.269.690	-	-	-
Ortaklara dağıtım (Not 19'da açıklanmıştır)	-	-	(1.769.120)	-	(1.967)	-	-	-	(1.771.087)	-	(1.771.087)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	(1.517.104)	(1.517.104)	(644.829)	(2.161.933)
<b>31 Aralık 2025 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>1.059.500</b>	<b>5.734.245</b>	<b>6.154.071</b>	<b>-</b>	<b>(15.726)</b>	<b>8.471</b>	<b>5.379.333</b>	<b>(1.517.104)</b>	<b>16.802.790</b>	<b>7.115.365</b>	<b>23.918.155</b>

(\*) Yeniden düzenleme ile ilgili detaylar Not 2.5'te açıklanmıştır.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Yeniden düzenlenmiş (*)		Yeniden düzenlenmiş (*)	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(3.913.745)</b>	<b>1.580.669</b>	<b>796.821</b>	
<b>Dönem net zararı</b>		<b>(2.161.933)</b>	<b>(1.664.521)</b>	<b>1.955.137</b>	
<b>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>3.609.650</b>	<b>3.757.878</b>	<b>27.433</b>	
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13,1	20.314	21.416	27.223	
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	23	170.253	39.012	791.267	
Karşılıklar ile ilgili diğer düzeltmeler		391.342	1.173.278	786.423	
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	489.072	184.966	352.759	
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	5	107.928	77.324	225.141	
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(1.529.397)	(21.088)	(9.126)	
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylara ilişkin düzeltmeler	27	(91)	95.288	(2.312)	
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	24	784.608	(41.042)	800.450	
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	1.574.834	2.333.497	(3.195.508)	
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	23	-	(1.670.149)	75.652	
Parasal (kazanç)/kayıpla ilgili düzeltmeler		1.600.787	1.565.376	175.464	
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(5.347.340)</b>	<b>(494.339)</b>	<b>(1.173.778)</b>	
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		1.193.928	(289.781)	(2.551.894)	
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		478.923	(386.954)	135.122	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(9.863.475)	(3.358.960)	(5.135.363)	
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(1.741.573)	(1.645.581)	(990.710)	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.418.324	(214.625)	1.679.187	
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		(3.093)	(15.863)	28.488	
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.779.927	5.431.008	5.436.173	
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(376.283)	(179.929)	565.213	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(234.018)	166.346	(339.994)	
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>(14.122)</b>	<b>(18.349)</b>	<b>(11.971)</b>	
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	17	(836)	(12.595)	(11.084)	
Vergi ödemeleri		(13.286)	(5.754)	(887)	
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(760.461)</b>	<b>4.697.019</b>	<b>(276.189)</b>	
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13,1	(42.623)	(13.541)	(77.263)	
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	246.243	-	
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	4.472.667	-	
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(717.838)	(8.350)	(198.926)	
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>3.457.361</b>	<b>(1.751.317)</b>	<b>(711.632)</b>	
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	7.217.539	261.785	860.939	
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(3.271.106)	(1.828.136)	(1.219.812)	
Alınan faiz	22	1.076.154	485.578	82.579	
Ödenen faiz	22	(1.565.226)	(670.544)	(435.338)	
<b>E. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ)</b>		<b>(1.216.847)</b>	<b>4.526.371</b>	<b>(191.000)</b>	
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>2.261.988</b>	<b>105.193</b>	<b>1.037.087</b>	
<b>D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP ETKİSİ</b>		<b>(246.667)</b>	<b>(2.369.576)</b>	<b>(740.894)</b>	
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>798.474</b>	<b>2.261.988</b>	<b>105.193</b>	

(\*) Yeniden düzenleme ile ilgili detaylar Not 2.5'te açıklanmıştır.

İlişkili dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

## 31 ARALIK 2025 - 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'i ana ortağı ve nihai olarak kontrol eden ortağı Erden Timur'dur.

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket ve bağlı ortaklıklarının toplam çalışan sayısı 201 kişidir (31 Aralık 2024: 211, 31 Aralık 2023: 296).

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024, 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklık ismi	Ana faaliyeti	Faaliyet yeri	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
			Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)
Bebek Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. ("Bebek Turizm")	Gayrimenkul geliştirme ve turizm	Türkiye	100	100	100	100	100	100
Ganj Yapı İnşaat A.Ş. ("Ganj Yapı")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100	100	100	100	100	100
TT Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. ("TT Gayrimenkul")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	75	100	75	100	75	75
Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. ("Timur Şehircilik")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100	100	100	100	100	100
Sirius Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. ("Sirius")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	51	100	51	100	51	100
Timur Beykoz 5 Gayrimenkul ve Tic.A.Ş. ("Timur Beykoz 5")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	90	100	90	100	80	100
BT Bahçelievler Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. ("BT Bahçelievler")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100	100	100	100	75	75
TMR Wheels Oto Kiralama ve Turizm Tic. A.Ş. ("TMR Wheels")	Araç kiralama ve turizm	Türkiye	100	100	100	100	100	100

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

## 31 ARALIK 2025 - 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Bağlı ortaklık ismi	Ana faaliyeti	Faaliyet yeri	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
			Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)
Sadabad Kağıthane İnşaat ve Tic. A.Ş. ("Sadabad Kağıthane")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	71,43	100	71,43	100	71,43	100
Haliç Öğrenci Rezidansı ve Ticaret Anonim Şirketi ("Haliç Öğrenci Rezidansı")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100	100	100	100	100	100
TG Meram Gayrimenkul Yapı ve Ticaret A.Ş. ("TG Meram")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100	100	100	100	100	100
Neft Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu ("NEF Fon")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	51	51	51	51	51	51
Optimum Yaşam Merkezi İnş. ve Tic. A.Ş. ("Optimum")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	55	55	55	55	55	55
Nef Zone Gayrimenkul Geliştirme ve Yapı A.Ş. ("Nef Zone")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	100	100	100	100	100	100

### Bebek Turizm

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

### Ganj Yapı

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

### TT Gayrimenkul

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

### Timur Şehircilik

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

### Timur Beykoz 5

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

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

## **31 ARALIK 2025 - 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

#### **Haliç Öğrenci Rezidansı**

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

#### **BT Bahçelievler**

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

#### **Sadabad Kağıthane**

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

#### **TG Meram**

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

#### **Optimum**

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

#### **Sirius**

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

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Nef Zone

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

#### Nef Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu

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

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

İştirak ismi	Ana faaliyeti	Faaliyet yeri	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
			Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sermaye pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)
Timur Karlitepe Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. ("HT Karlitepe")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	50	50	50	50	50	50
HT Gayrimenkul Yatırım ve Tic. A.Ş. ("HT Gayrimenkul")	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye	50	50	50	50	50	50

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

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

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

*Finansal tabloların onaylanması:*

Konsolide finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30 Nisan 2026 tarihinde onaylanmıştır. Konsolide finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

##### (ii) Ölçüm esasları

Konsolide finansal tablolar "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardına göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lira'sı üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

##### (iii) Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

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

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### (iv) Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

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

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Sonuç olarak geçerli para birimi TL olan işletmelerin finansal tabloları, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29'a göre düzeltilir.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981	%268

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanmış olan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

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

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### (iv) Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (Devamı)

- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, işlemlerin gerçekleştiği ayların raporlama tarihine göre aylık düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Grup'un net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Karşılaştırmalı dönemlere ait tüm rakamlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 31 Aralık 2025'e endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

#### 2.2 Konsolidasyon Esaslar

##### İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'i ana ortağı ve nihai olarak kontrol eden ortağı Erden Timur'dur. İstanbul 1. Sulh Ceza Hakimliğinin 06 Mart 2026 tarihli ve 2026/2785 numaralı kararıyla Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu ("TMSF"), Grup'a kayyım olarak atanmış ve Grup yönetimi 25 Mart 2026 tarihinden itibaren TMSF tarafından atanan yönetim kuruluna devredilmiştir. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (Fon) Şirketimize ve tüm Grup Şirketlerine kayyım olarak atanmış, karar uyarınca Fon Kurulu tarafından Şirketimizin Yönetim Kurulu oluşturularak Yönetim Kurulu Başkanlığına Fatih Sultan Mehmet Yıldırım; Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine Taner Yalçın, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Polat Sağır, Erol Uyumaz, Halil Emrah Konanç, Dilek Boza, Candan Öcal ve Emine Gülsüm Uyanık atanmıştır. Şirketimizin yönetimi ve temsili Fon Kurulunca atanan Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilmektedir.

Şirket'in finansal borçları ve kamu yükümlülükleri içerisinde vadesi geçmiş kredi ve SGK borçları bulunmakla birlikte, Şirket yönetimi ilgili finansal kuruluşlar ve kamu kurumları nezdinde yapılandırma, ödeme planı ve yeniden vadelendirme süreçlerine ilişkin görüşmelerini sürdürmektedir.

Yönetim tarafından hazırlanan nakit akış projeksiyonları, planlanan varlık satışları, operasyonel faaliyetlerden beklenen nakit girişleri ve finansal yükümlülüklerle ilişkin yürütülen müzakereler dikkate alındığında, Şirket yönetimi işletmenin sürekliliği varsayımının uygun olduğu kanaatinde.

##### Netleştirme/mahsup

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

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 Konsolidasyon Esaslar (Devamı)

##### a) Bağlı Ortaklıklar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolar; Timur Gayrimenkul'ün ve Not 1'de verilen bağlı ortaklıklarının finansal tablolarını içermektedir. Bağlı ortaklıklar, Grup tarafından kontrol edilen işletmelerdir.

Grup yatırım yapılan bir işletmeyi değişken getirilerine maruz kaldığı ya da bu değişken getiriler üzerinde hak sahibi olduğu ve bu getirileri yatırım yapılan işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda yatırım yapılan işletmeyi kontrol etmektedir. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları kontrolün başladığı ve kontrolün sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolara dahil edilmektedir. Bağlı ortaklıkların muhasebe prensipleri Grup tarafından kullanılan muhasebe prensiplerinden farklılaştığı durumlarda gerekli düzeltmeler gerçekleştirilmiştir. Konsolide mali tablolar benzer işlem ve olaylara ortak muhasebe prensipleri kullanılarak ve Şirket ile aynı hesap düzeni ile hazırlanmıştır.

#### Ortak Kontrole Tabi İşletmeleri İçeren İşlemler

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

##### b) İşletme Birleşmeleri

Grup işletme birleşmelerini, kontrolün Grup'a transfer olduğu zaman satın alma yöntemi kullanarak muhasebeleştirir. Satın almada transfer edilen bedel genel olarak satın alınan tanımlanabilir net varlıklarda olduğu gibi gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir. Ortaya çıkan şerefiye yıllık olarak değer düşüklüğü için test edilir. Pazarlıklı satın almadan ortaya çıkan kazanç veya kayıp hemen kar veya zararda muhasebeleştirilir. İşletme birleşmesiyle bağlantılı olarak Grup'un katlandığı, borçlanma senetleri veya hisse senedine dayalı menkul kıymetler ihraçlarıyla ilişkili giderler dışındaki işlem maliyetleri tahakkuk ettiğinde giderleştirilir. Satın alma bedeli; var olan ilişkilerin kapatılmasıyla ilgili tutarları içermez. Bu tutarlar genelde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Herhangi bir ödenecek koşullu bedel birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir. Eğer finansal araç tanımını karşılayan koşullu bedel özkaynak kalemi olarak sınıflanırsa yeniden ölçümü yapılmaz ve özkaynaklarda muhasebeleştirilir. Aksi takdirde, koşullu bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinde sonradan meydana gelen değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilir. Eğer edinilen işletme çalışanlarının geçmiş hizmetleriyle ilgili ellerinde tuttıkları hisse bazlı ödeme haklarının (edinilenin hakları) yeni bir hisse bazlı ödeme hakkıyla (yenileme hakları) değiştirilmesi söz konusu ise değiştirilen hakların piyasa temelli ölçümünün tamamı veya bir kısmı işletme birleşmesi kapsamındaki satın alma maliyetine eklenir. Bu tutar, yenilenen hakların birleşme öncesi hizmetlerle ilişkilendirildiği ölçüde ve yenileme haklarının piyasa temelli ölçümü ile edinilenin haklarının piyasa temelli ölçümü karşılaştırılması ile belirlenir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 Konsolidasyon Esaslar (Devamı)

##### c) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

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

##### d) Kontrolün Kaybedilmesi

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

##### e) Özkaynak Yöntemiyle Muhasebeleştirilen Yatırımlardaki Paylar

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

##### f) Konsolidasyonda Eliminasyon İşlemleri

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

#### 2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarında değişiklikler

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

31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tabloları hazırlanırken, muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

#### Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

Grup yönetimi, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını düzenlerken, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 (1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablosunun elde edildiği) tarihli konsolide finansal tablolarında aşağıdaki detayları açıklanan hataları tespit etmiştir.

Grup söz konusu hataların etkilerini TMS 8 "Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar" uyarınca, her bir konsolide finansal tablo kalemi bazında geriye dönük olarak muhasebeleştirilmiş ve 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu ve 31 Aralık 2024 tarihinde sonra eren altı aylık ara hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu yeniden düzenlemiştir.

Bu düzeltmelerin her bir konsolide finansal tablo kalemi bazında tutarları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

#### i) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosunda düzeltmelerin etkisi

31 Aralık 2024	Not	Düzeltilmelerin etkisi			
		Daha önce raporlanan (*)	Düzeltilmeler	Yeniden sınıflandırmalar	Yeniden düzenlenmiş
Nakit ve nakit benzerleri		2.663.021	-	-	2.663.021
Finansal yatırımlar	1	9.102	-	(9.102)	-
Ticari alacaklar	2	6.367.417	(107.175)	(248.515)	6.011.727
Diğer alacaklar	3	1.346.279	(369.072)	(331.460)	645.747
Stoklar	4,5,6	22.382.100	(10.981.518)	2.000.965	13.401.547
Peşin ödenmiş giderler	4	3.031.271	(44.296)	(1.241.409)	1.745.566
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	7	9.983	-	(1.290)	8.693
Diğer dönen varlıklar	8	197.803	6.561	-	204.364
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>36.006.976</b>	<b>(11.495.500)</b>	<b>169.189</b>	<b>24.680.665</b>
Finansal yatırımlar	1	-	34.926	9.102	44.028
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17	38.718.530	(9.905.539)	-	28.812.991
Stoklar	4	5.334.821	-	(1.326.352)	4.008.469
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		98.263	-	-	98.263
Maddi duran varlıklar	9	230.227	(127.622)	-	102.605
Maddi olmayan duran varlıklar	9	16.853	(16.000)	-	853
Peşin ödenmiş giderler	4	3.312.596	-	566.796	3.879.392
Ertelenmiş vergi varlığı	10	1.505.087	(707.627)	-	797.460
Diğer duran varlıklar	11	324.035	(193.417)	-	130.618
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>49.540.412</b>	<b>(10.915.279)</b>	<b>(750.454)</b>	<b>37.874.679</b>
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>85.547.388</b>	<b>(22.410.779)</b>	<b>(581.265)</b>	<b>62.555.344</b>

(\*) Daha önce raporlanan sütunu altında yer alan tutarlar 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü ile TL olarak ifade edilmiştir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar (devamı)

##### *Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi (devamı)*

##### *i) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosunda düzeltmelerin etkisi (devamı)*

31 Aralık 2024	Not	Düzeltilmelerin etkisi			
		Daha önce raporlanan (*)	Düzeltilmeler	Yeniden sınıflandırmalar	Yeniden düzenlenmiş
Kısa vadeli borçlanmalar		690.825	-	-	690.825
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		529.361	-	-	529.361
Ticari borçlar	12	2.030.742	510.480	598.963	3.140.185
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		27.587	-	-	27.587
Diğer borçlar	3,13	1.250.713	-	(450.339)	800.374
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	2,14	20.661.925	(4.534.402)	(684.007)	15.443.516
Dönem karı vergi yükümlülüğü	7,8	3.770	(1.247)	(1.290)	1.233
Kısa vadeli karşılıklar		12.031	(905)	-	11.126
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		21.075	329	-	21.404
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>25.228.029</b>	<b>(4.025.745)</b>	<b>(536.673)</b>	<b>20.665.611</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		165.325	-	-	165.325
Ticari borçlar		13.179	(393)	-	12.786
Diğer borçlar	13	654.948	-	(13.089)	641.859
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	2,14	7.230.864	(768.902)	(31.502)	6.430.460
Uzun vadeli karşılıklar		7.263	-	-	7.263
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	10	8.170.578	(1.389.713)	-	6.780.865
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>16.242.157</b>	<b>(2.159.008)</b>	<b>(44.591)</b>	<b>14.038.558</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>41.470.186</b>	<b>(6.184.753)</b>	<b>(581.264)</b>	<b>34.704.169</b>
<b>Özkaynaklar</b>					
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>36.145.574</b>	<b>(16.054.593)</b>	-	<b>20.090.981</b>
Ödenmiş sermaye		1.059.500	-	-	1.059.500
Sermaye düzeltme farkları	16	5.807.061	(72.816)	-	5.734.245
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	16	14.415.325	(6.492.134)	-	7.923.191
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerinin etkisi	15	(897.676)	-	897.676	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	16	(15.245)	1.486	-	(13.759)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	(15.245)	1.486	-	(13.759)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	5.014	3.457	-	8.471
Geçmiş yıl karları veya (zararları)		15.335.504	(7.788.805)	(897.676)	6.649.023
Net dönem karı veya (zararı)		436.091	(1.705.781)	-	(1.269.690)
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>7.931.628</b>	<b>(171.434)</b>	-	<b>7.760.194</b>
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>44.077.202</b>	<b>(16.226.027)</b>	-	<b>27.851.175</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>85.547.388</b>	<b>(22.410.780)</b>	<b>(581.264)</b>	<b>62.555.344</b>

(\*) Daha önce raporlanan sütunu altında yer alan tutarlar 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü ile TL olarak ifade edilmiştir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar (devamı)

##### *Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi (devamı)*

##### *i) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosunda düzeltmelerin etkisi (devamı)*

Konsolide finansal tablo kalemleri bazında yukarıda sunulan yeniden düzenlemelere ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

(1) Grup yönetimi, maliyet bedeli ile kayıtlarına almış olduğu finansal yatırımlarını sonraki dönemde TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uyarınca gerçeğe uygun değeri üzerinde ölçmüş ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal yatırımlar olarak muhasebeleştirmiştir. Grup ayrıca söz konusu finansal yatırımlarının uzun vadeli yatırım olması sebebiyle uzun vadeli finansal yatırım olarak sınıflandırmıştır.

(2) Grup ticari alacak bakiyelerinin içerisinde yer alan, vadesi geçmiş senetleri gözden geçirmiş ve müşterilerin varlıklarını teslim ya da iade durumları dikkate alınarak, ticari alacaklar ile müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler arasında mahsuplaşma yapılmıştır veya cari dönem kar veya zararında giderleştirmiştir.

(3) Grup geçmişte diğer alacaklar olarak sınıflandırmış olduğu arsa ve araziler ile ilgili ve site yönetimlerinden olan alacak tutarlarını esas faaliyetleri ile ilgili olması sebebiyle ticari alacak olarak sınıflandırılmış, ek olarak diğer borç kalemleri ile diğer alacak bakiyeleri kalemleri içerisinde yer alan aynı taraflara ilişkin bakiyeler TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum Standardı uyarınca mahsup edilmiştir.

Ayrıca Grup yönetimi, diğer alacak bakiyelerinde tahsili mümkün olmayan alacakları için TFRS 9 Finansal Araçlar standardı uyarınca değer düşüklüğü ayırmıştır.

(4) Grup yönetimi, stok hesabında peşin ödenmiş giderler içerisinde yer alan ancak stokların üzerinde muhasebeleştirilebilecek harcamalar peşin ödenmiş giderler hesabından stoklar hesabına sınıflandırılmıştır. Ayrıca, Grup yönetimi dönemler itibarıyla elden çıkarmış olduğu stoklarından geriye kalması gereken maliyetlerin proje bazlı kontrolünü gerçekleştirmiş ve bu çerçevede raporlama tarihi itibarıyla kalan stok maliyetlerinde düzeltme yapmıştır.

(5) Grup yönetimi tarafından stoklar üzerinde TMS 23 Borçlanma Maliyetleri Standardı uyarınca aktifleştirilen borçlanma maliyetleri, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca borçlanma maliyetlerinin enflasyonun etkisine denk gelen kısmı ayrıştırılarak kar veya zararda muhasebeleştirilmiştir.

(6) Grup yönetimi stoklar hesabında içerisinde yer alan Nef City 82 projesine ilişkin geçmiş yıllarda muhasebeleştirilmesi gereken 2.347.929.251 TL tutarında değer düşüklüğü tespit etmiş ve söz konusu değer düşüklüğü tutarını 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla muhasebeleştirilmiştir.

(7) Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar hesabı ile dönem karı vergi yükümlülüğü arasında 1.150.049 TL sınıflandırma yapılmıştır.

(8) Grup diğer dönen varlıklar hesabı içerisinde yer alan Devreden KDV ve dönem karı vergi yükümlülüğü hesabında yer alan ödenecek vergi tutarlarında düzeltme yapmıştır.

(9) TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca maddi ve maddi olmayan duran varlıkların raporlama tarihi itibarıyla satın alma gücüne getirilmesi ile ilgili hata düzeltilmiştir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar (devamı)

##### *Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi (devamı)*

##### *i) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosunda düzeltmelerin etkisi (devamı)*

(10) Hatalara ilişkin yapılan düzeltmelere ilişkin ertelenmiş vergi etkileri TMS 12 Gelir Vergileri Standardı uyarınca muhasebeleştirilmiştir.

(11) Grup diğer duran varlıklar altında muhasebeleştirilmiş olduğu resim ve tablolara ait TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardı uyarınca 172.406.554 TL tutarında değer düşüklüğü tespit etmiş ve söz konusu tutar kadar değer düşüklüğü zararı muhasebeleştirilmiştir.

(12) Grup yönetimi 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla teslimatını gerçekleştirmiş olduğu proje ile ilgili olarak satış sözleşmesinde yer alan ilave inşaat maliyetlerine ilişkin 466.695.722 TL tutarında gider tahakkuku muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca, söz konusu teslim edilen projeye ilişkin müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler içerisinde yer alan ve müşterilere iade edilmesi beklenen alınan avanslar ticari borçlar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

(13) Grup yönetimi, diğer borç hesabı içerisinde yer alan ancak site yönetimi ve arazi/arsa müşavirlik hizmetleri gibi borçları içeren bakiyeleri ticari borç olarak sınıflandırmıştır.

(14) Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler hesapları içerisinde yer alan müşterilere iadesi beklenen tutarlar, ticari borçlara sınıflandırılmıştır. Ayrıca vadesi geçmiş senetler analiz edilerek iade ve teslim durumlarına göre ticari alacaklar ile mahsup edilmiş veya kayıtlardan düşülmüştür. Söz konusu işlemlerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca etkileri dikkate alınarak gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

(15) TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca Grup yönetimi 1 Ocak 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosunda yer alan 800.164.285 TL tutarındaki "Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerinin etkisi" geçmiş yıllar karlarının içerisine sınıflandırmıştır.

(16) TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca ilgili hesapların raporlama tarihi itibarıyla satın alma gücüne getirilmesi ile ilgili hata düzeltilmiştir.

(17) Grubun Yalıkavak projesine ilişkin güncel durum yeniden değerlendirilmiş olup, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile elde tutulan kalan bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değerleri yeniden hesaplanmıştır.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar (devamı)

*Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi (devamı)*

*i) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosunda düzeltmelerin etkisi (devamı)*

1 Ocak 2024 - 31 Aralık 2024	Not	Düzeltilmelerin etkisi			
		Daha önce raporlanan (*)	Düzeltilmeler	Yeniden sınıflandırmalar	Yeniden düzenlenmiş
Hasılat	1	4.769.955	(220.894)	-	4.549.061
Satışların maliyeti	2	(2.632.013)	(409.486)	163.809	(2.877.690)
<b>Brüt kar</b>		<b>2.137.942</b>	<b>(630.380)</b>	<b>163.809</b>	<b>1.671.371</b>
Genel yönetim giderleri	3	(695.758)	33.716	(82.925)	(744.967)
Pazarlama giderleri	4	(385.106)	11.818	(26.044)	(399.332)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	5	6.130.565	(2.148.634)	-	3.981.931
Esas faaliyetlerden diğer giderler	5	(5.928.540)	159.502	-	(5.769.038)
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>1.259.103</b>	<b>(2.573.978)</b>	<b>54.840</b>	<b>(1.260.035)</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından / (zararlarından) paylar		95.288	-	-	95.288
<b>Finansman (gideri) /geliri öncesi faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>1.354.391</b>	<b>(2.573.978)</b>	<b>54.840</b>	<b>(1.164.747)</b>
Finansman gelirleri	6	567.297	(6.590)	(75.129)	485.578
Finansman giderleri	7	(742.307)	(25.849)	20.289	(747.867)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	8	344.825	(623.352)	-	(278.527)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>1.524.206</b>	<b>(3.229.769)</b>	<b>-</b>	<b>(1.705.563)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri</b>					
<i>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)</i>		-	-	-	-
<i>Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)</i>	9	(1.195.293)	1.236.335	-	41.042
<b>Dönem karı / (zararı)</b>		<b>328.913</b>	<b>(1.993.434)</b>	<b>-</b>	<b>(1.664.521)</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		(107.183)	(287.648)	-	(394.831)
Ana ortaklık payları		436.091	(1.705.781)	-	(1.269.690)
<b>Net dönem karı / (zararı)</b>		<b>328.908</b>	<b>(1.993.429)</b>	<b>-</b>	<b>(1.664.521)</b>
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp)		0,4116	(1,6100)	-	(1,1984)
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç / (kayıp)		0,4116	(1,6100)	-	(1,1984)

(\*) Daha önce raporlanan sütunu altında yer alan tutarlar 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü ile TL olarak ifade edilmiştir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar (devamı)

##### Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi (devamı)

##### i) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosunda düzeltmelerin etkisi (devamı)

(1)TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca , alınan avansların hasıllata yansıtılması sırasında enflasyon etkisinin hatalı hesaplanması sebebiyle yapılan düzeltmeyi içermektedir.

(2)TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca, satışı yapılan stoklara ilişkin maliyet tutarları üzerindeki enflasyon etkisinin hatalı hesaplanması sebebiyle yapılan düzeltmeyi içermektedir. Stok aktifleştirmelerinin genel yönetim gideri, pazarlama gideri ve finansman gideri kalemlerine sınıflandırmaları yapılmıştır.

(3)Grup yönetimi stoklar üzerinde aktifleştirilen genel harcama giderleri TMS 2 Stoklar standardı uyarınca iptal edilerek genel yönetim giderleri hesabında muhasebeleştirilmiştir.

(4)Grup yönetimi stoklar üzerinde aktifleştirilen genel harcama giderleri TMS 2 Stoklar standardı uyarınca iptal edilerek pazarlama giderleri hesabında muhasebeleştirilmiştir.

(5) Grup yönetiminin sahibi olduğu gayrimenkulün yatırım amaçlı olarak kullanılan kısmı için esasen ilgili gayrimenkulün Grup'un mülkiyetinde olmayan kısmına ilişkin gerçeğe uygun değer tutarının da geçmiş ve cari dönem konsolide finansal durum tablosunda muhasebeleştirildiğini tespit etmiş ve bu çerçevede ilgili gayrimenkulün yatırım amaçlı olarak kullanılan kısmı için gerçeğe uygun değer hesaplaması düzeltilmiştir.

İlave olarak, Grup yönetimi müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler kapsamında almış olduğu avanslara ilişkin hesaplanmış kur farkı giderlerini TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca iptal etmiş ve ilgili oldukları dönem içerisinde finansman gider veya gelir içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

(6) Grup yönetimi finansman giderleri ve gelirleri arasında mahsuplaştırma yapmıştır.

(7) Grup yönetimi tarafından stoklar üzerinde TMS 23 Borçlanma Maliyetleri Standardı uyarınca aktifleştirilen borçlanma maliyetleri, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca borçlanma maliyetlerinin enflasyonun etkisine denk gelen kısmı ayrıştırılarak kar veya zararda finansman giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.İlave olarak finansman giderleri ve gelirleri arasında mahsuplaştırma yapmıştır.

(8)TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca yapılan düzeltmelerin etkisini içermektedir.

9)Hatalara ilişkin yapılan düzeltmelerin ilişkin ertelenmiş vergi etkileri TMS 12 Gelir Vergileri Standardı uyarınca muhasebeleştirilmiştir ve ayrıca diğer düzeltmelere dair ertelenmiş vergi ile ilgili hesaplama hataları TMS 12 Gelir Vergileri uyarınca düzeltilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide nakit akış tablosu hazırlanırken yukarıda belirtilen düzeltmeler ve yeniden sınıflandırmalar dikkate alınmıştır.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar (devamı)

*Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi (devamı)*

ii) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosunda düzeltmelerin etkisi

31 Aralık 2023	Not	Daha önce raporlanan (*)	Düzeltilmelerin etkisi		
			Düzeltilmeler	Yeniden sınıflandırmalar	Yeniden düzenlenmiş
Nakit ve nakit benzerleri		350.487	-	-	350.487
Finansal yatırımlar	1	8.050	-	(8.050)	-
Ticari alacaklar	2	6.035.323	(77.848)	2.063.615	8.021.090
Diğer alacaklar	3	576.845	(75.372)	(300.421)	201.052
Stoklar	4,5,6	23.217.282	(12.688.840)	4.590.028	15.118.470
Peşin ödenmiş giderler	4	3.792.043	(44.296)	(2.463.516)	1.284.231
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	7	1.881	-	(204)	1.677
Diğer dönen varlıklar	8	770.063	(39.329)	-	730.734
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>34.751.974</b>	<b>(12.925.685)</b>	<b>3.881.452</b>	<b>25.707.741</b>
Finansal yatırımlar	1	-	15.666	8.050	23.716
Ticari alacaklar	2	437.949	-	(327.012)	110.937
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	41.023.234	(7.082.577)	-	33.940.657
Stoklar	4,5,6	4.998.218	-	(1.254.380)	3.743.838
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		2.975	-	-	2.975
Maddi duran varlıklar	9,11	535.925	(180.687)	-	355.238
Maddi olmayan duran varlıklar	9	141.983	(139.645)	-	2.338
Peşin ödenmiş giderler	4	4.599.314	-	(872.131)	3.727.183
Ertelenmiş vergi varlığı	12	1.567.377	(1.297.343)	-	270.034
Diğer duran varlıklar	13	337.013	(185.181)	-	151.832
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>53.643.988</b>	<b>(8.869.767)</b>	<b>(2.445.473)</b>	<b>42.328.748</b>
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>88.395.962</b>	<b>(21.795.452)</b>	<b>1.435.979</b>	<b>68.036.489</b>

(\*) Daha önce raporlanan sütunu altında yer alan tutarlar 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü ile TL olarak ifade edilmiştir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar (devamı)

##### *Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi (devamı)*

##### *ii) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosunda düzeltmelerin etkisi (devamı)*

31 Aralık 2023	Not	Düzeltilmelerin etkisi			
		Daha önce raporlanan (*)	Düzeltilmeler	Yeniden sınıflandırmalar	Yeniden düzenlenmiş
Kısa vadeli borçlanmalar		591.642	-	-	591.642
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		1.606.363	-	-	1.606.363
Ticari borçlar	15	4.213.566	-	683.128	4.896.694
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		69.808	-	-	69.808
Diğer borçlar	15	1.527.337	-	(74.416)	1.452.921
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	16	14.318.949	(6.599.050)	7.667.316	15.387.215
Dönem karı vergi yükümlülüğü	7,8	11.057	(10.852)	(204)	1
Kısa vadeli karşılıklar		24.326	(1.307)	-	23.019
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		98.127	17.342	-	115.469
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>22.461.175</b>	<b>(6.593.867)</b>	<b>8.275.824</b>	<b>24.143.132</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		1.099.912	-	-	1.099.912
Ticari borçlar		61.126	-	-	61.126
Diğer borçlar	15	980.310	-	(10.924)	969.386
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	16	12.985.014	(225.490)	(6.828.921)	5.930.603
Uzun vadeli karşılıklar		9.650	-	-	9.650
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	12	7.040.479	(743.497)	-	6.296.982
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>22.176.491</b>	<b>(968.987)</b>	<b>(6.839.845)</b>	<b>14.367.659</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>44.637.666</b>	<b>(7.562.854)</b>	<b>1.435.979</b>	<b>38.510.791</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>35.719.485</b>	<b>(14.348.812)</b>	-	<b>21.370.673</b>
Ödenmiş sermaye		1.059.500	-	-	1.059.500
Sermaye düzeltme farkları	18	5.807.061	(72.816)	-	5.734.245
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	18	14.415.325	(6.492.134)	-	7.923.191
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerinin etkisi	17	(897.676)	-	897.676	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	18	(5.243)	1.486	-	(3.757)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	18	(5.243)	1.486	-	(3.757)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	5.014	3.457	-	8.471
Geçmiş yıl karları veya zararları	17	17.929.847	(11.343.856)	(897.676)	5.688.315
Net dönem karı veya (zararı)		(2.594.343)	3.555.051	-	960.708
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>8.038.811</b>	<b>116.214</b>	-	<b>8.155.025</b>
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>43.758.296</b>	<b>(14.232.598)</b>	-	<b>29.525.698</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>88.395.962</b>	<b>(21.795.452)</b>	<b>1.435.979</b>	<b>68.036.489</b>

(\*) Daha önce raporlanan sütunu altında yer alan tutarlar 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü ile TL olarak ifade edilmiştir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar (devamı)

##### *Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi (devamı)*

##### *ii) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosunda düzeltmelerin etkisi (devamı)*

Konsolide finansal tablo kalemleri bazında yukarıda sunulan yeniden düzenlemelere ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

(1) Grup yönetimi, maliyet bedeli ile kayıtlarına almış olduğu finansal yatırımlarını sonraki dönemde TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uyarınca gerçeğe uygun değeri üzerinde ölçmüş ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal yatırımlar olarak muhasebeleştirmiştir. Grup ayrıca söz konusu finansal yatırımlarının uzun vadeli yatırım olması sebebiyle uzun vadeli finansal yatırım olarak sınıflandırmıştır.

(2) Grup ticari alacak bakiyelerinin içerisinde yer alan, vadesi geçmiş senetleri gözden geçirmiş ve müşterilerin varlıklarını teslim ya da iade durumları dikkate alınarak, ticari alacaklar ile müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler arasında mahsuplaşma yapılmıştır veya cari dönem kar veya zararında giderleştirmiştir.

(3) Grup geçmişte diğer alacaklar olarak sınıflandırmış olduğu arsa ve araziler ile ilgili ve site yönetimlerinden olan alacak tutarlarını esas faaliyetleri ile ilgili olması sebebiyle ticari alacak olarak sınıflandırılmış, ek olarak diğer borç kalemleri ile diğer alacak bakiyeleri kalemleri içerisinde yer alan aynı taraflara ilişkin bakiyeler TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum Standardı uyarınca mahsup edilmiştir.

Ayrıca Grup yönetimi, diğer alacak bakiyelerinde tahsili mümkün olmayan alacakları için TFRS 9 Finansal Araçlar standardı uyarınca değer düşüklüğü ayırmıştır.

(4) Grup yönetimi, stok hesabında peşin ödenmiş giderler içerisinde yer alan ancak stokların üzerinde muhasebeleştirilebilecek harcamalar peşin ödenmiş giderler hesabından stoklar hesabına sınıflandırılmıştır. Ayrıca, Grup yönetimi dönemler itibarıyla elden çıkarmış olduğu stoklarından geriye kalması gereken maliyetlerin proje bazlı kontrolünü gerçekleştirmiş ve bu çerçevede raporlama tarihi itibarıyla kalan stok maliyetlerinde düzeltme yapmıştır.

(5) Grup yönetimi tarafından stoklar üzerinde TMS 23 Borçlanma Maliyetleri Standardı uyarınca aktifleştirilen borçlanma maliyetleri, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca borçlanma maliyetlerinin enflasyonun etkisine denk gelen kısmı ayrıştırılarak kar veya zararda finansman giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

(6) Grup yönetimi stoklar hesabında içerisinde yer alan Nef City 82 projesine ilişkin geçmiş yıllarda muhasebeleştirilmesi gereken 2.347.929.251 TL tutarında değer düşüklüğü tespit etmiş ve söz konusu değer düşüklüğü tutarını 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla muhasebeleştirilmiştir.

(7) Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar hesabı ile dönem karı vergi yükümlülüğü arasında 182.052 TL sınıflandırma yapılmıştır.

(8) Grup diğer dönen varlıklar hesabı içerisinde yer alan Devreden KDV ve dönem karı vergi yükümlülüğü hesabında yer alan ödenecek vergi tutarlarında düzeltme yapmıştır.

(9) TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca maddi ve maddi olmayan duran varlıkların raporlama tarihi itibarıyla satın alma gücüne getirilmesi ile ilgili hata düzeltilmiştir. Ayrıca Grup 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarında TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı uyarınca 111.149.420 TL değer düşüklüğü tespit ederek düzeltilmiştir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar (devamı)

##### *Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi (devamı)*

##### *ii) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosunda düzeltmelerin etkisi (devamı)*

(10) Grup yönetimi 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sahibi olduğu gayrimenkulün maddi duran varlık ve yatırım amaçlı gayrimenkul sınıflandırılmasında maddi duran varlıklar içerisinde yer alan maliyet bedelinin hatalı olduğunu tespit etmiştir. Bu çerçevede, Grup ilgili gayrimenkulü kendi kullanımında olan kısmına ilişkin maliyet bedeli üzerinden muhasebeleştirmiştir. Grubun Yalıkavak projesine ilişkin güncel durum yeniden değerlendirilmiş olup, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile elde tutulan kalan bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değerleri yeniden hesaplanmıştır.

(11) Grup yönetimi "10. Madde" içerisinde açıklanan gayrimenkulün yatırım amaçlı olarak kullanılan kısmı için esasen ilgili gayrimenkulün Grup'un mülkiyetinde olmayan kısmına ilişkin gerçeğe uygun değer tutarının da 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosunda muhasebeleştirildiğini tespit etmiş ve bu çerçevede 417.386.899 TL tutarında düzeltme yapmıştır.

(12) Hatalara ilişkin yapılan düzeltmelere ilişkin ertelenmiş vergi etkileri TMS 12 Gelir Vergileri Standardı uyarınca muhasebeleştirilmiştir ve ayrıca diğer düzeltmelere dair ertelenmiş vergi ile ilgili hesaplama hataları TMS 12 Gelir Vergileri uyarınca düzeltilmiştir.

(13) Grup 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla diğer duran varlıklar altında muhasebeleştirilmiş olduğu resim ve tablolara ait TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardı uyarınca 165.065.028 TL tutarında değer düşüklüğü tespit etmiş ve söz konusu tutar kadar değer düşüklüğü zararı muhasebeleştirilmiştir.

(15) Grup yönetimi, diğer borç hesabı içerisinde yer alan ancak site yönetimi ve arazi/arsa müşavirlik hizmetleri gibi borçları içeren bakiyeleri ticari borç olarak sınıflandırmıştır.

(16) Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler hesapları içerisinde yer alan müşterilere iadesi beklenen tutarlar, ticari borçlara sınıflandırılmıştır. Ayrıca vadesi geçmiş senetler analiz edilerek iade ve teslim durumlarına göre ticari alacaklar ile mahsup edilmiş veya kayıtlardan düşülmüştür. Söz konusu işlemlerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca etkileri dikkate alınarak gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

(17) TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca Grup yönetimi 1 Ocak 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosunda yer alan 800.164.285 TL tutarındaki "Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerinin etkisi" geçmiş yıllar karlarının içerisine sınıflandırmıştır.

(18) TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca ilgili hesapların raporlama tarihi itibarıyla satın alma gücüne getirilmesi ile ilgili hesaplama hataları düzeltilmiştir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar (devamı)

*Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi (devamı)*

*ii) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosunda düzeltmelerin etkisi (devamı)*

1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023	Not	Düzeltilmelerin etkisi			
		Daha önce raporlanan (*)	Düzeltilmeler	Yeniden sınıflandırmalar	Yeniden düzenlenmiş
Hasılat	1	2.892.248	2.376.697	-	5.268.945
Satışların maliyeti	2	(2.419.081)	(2.646.957)	166.649	(4.899.389)
<b>Brüt kar</b>		<b>473.167</b>	<b>(270.260)</b>	<b>166.649</b>	<b>369.556</b>
Genel yönetim giderleri	3	(817.783)	(1.667)	(56.073)	(875.523)
Pazarlama giderleri	4	(885.056)	(812.553)	(88.274)	(1.785.883)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	5	3.125.170	2.551.343	370.999	6.047.512
Esas faaliyetlerden diğer giderler	5	(960.042)	(3.793.129)	(370.999)	(5.124.170)
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>935.456</b>	<b>(2.326.266)</b>	<b>22.302</b>	<b>(1.368.508)</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından / (zararlarından) paylar	6	(234)	(2.078)	-	(2.312)
<b>Finansman (gideri) /geliri öncesi faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>935.222</b>	<b>(2.328.344)</b>	<b>22.302</b>	<b>(1.370.820)</b>
Finansman gelirleri	7	9.826	15.598	57.155	82.579
Finansman giderleri	8	(509.019)	(72.002)	(79.457)	(660.478)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	9	(3.963.388)	8.667.694	-	4.704.306
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>(3.527.359)</b>	<b>6.282.946</b>	<b>-</b>	<b>2.755.587</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri</b>					
<i>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri /(gideri)</i>	10	(85.891)	85.891	-	-
<i>Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)</i>	11	2.014.325	(2.814.775)	-	(800.450)
<b>Dönem karı / (zararı)</b>		<b>(1.598.925)</b>	<b>3.554.062</b>	<b>-</b>	<b>1.955.137</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		995.422	(993)	-	994.429
Ana ortaklık payları		(2.594.343)	3.555.051	-	960.708
<b>Net dönem karı / (zararı)</b>		<b>(1.598.921)</b>	<b>3.554.058</b>	<b>-</b>	<b>1.955.137</b>
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp)		(2,4486)	3,3554	-	0,9068
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç / (kayıp)		(2,4486)	3,3554	-	0,9068

(1)TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca , alınan avansların hasılatla yansıtılması sırasında enflasyon etkisinin hatalı hesaplanması sebebiyle yapılan düzeltmeyi içermektedir.

(2)TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca, satışı yapılan stoklara ilişkin maliyet tutarları üzerindeki enflasyon etkisinin hatalı hesaplanması sebebiyle yapılan düzeltmeyi içermektedir. Stok aktifleştirmelerinin genel yönetim gideri, pazarlama gideri ve finansman gideri kalemlerine sınıflandırmaları yapılmıştır.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar (devamı)

##### *Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi (devamı)*

##### *ii) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosunda düzeltmelerin etkisi (devamı)*

(3) Genel yönetim gideri içerisinde yer alması gereken stok aktifleştirmeleri satışların maliyetinden genel yönetim giderlerine sınıflandırılmıştır.

(4) Grup yönetimi peşin ödenmiş giderler hesabında yer alan ve giderleştirilmesi gerektiği tespit edilen pazarlama gideri niteliği taşıyan tutarları cari dönem kar veya zararında muhasebeleştirilmiştir. Pazarlama gideri içerisinde yer alması gereken stok aktifleştirmeleri satışların maliyetinden pazarlama giderlerine sınıflandırılmıştır.

(5) Grup yönetiminin sahibi olduğu gayrimenkulün yatırım amaçlı olarak kullanılan kısmı için esasen ilgili gayrimenkulün Grup'un mülkiyetinde olmayan kısmına ilişkin gerçeğe uygun değer tutarının da geçmiş ve cari dönem konsolide finansal durum tablosunda muhasebeleştirildiğini tespit etmiş ve bu çerçevede ilgili gayrimenkulün yatırım amaçlı olarak kullanılan kısmı için gerçeğe uygun değer hesaplaması düzeltilmiştir.

İlave olarak, Grup yönetimi müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler kapsamında almış olduğu avanslara ilişkin hesaplanmış kur farkı giderlerini TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca iptal etmiş ve ilgili oldukları dönem içerisinde finansman gider veya gelir içerisinde muhasebeleştirilmiştir."

(6) TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca , özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlara enflasyon muhasebesi uygulamıştır. Parasal kayıp ve kazanç yeniden hesaplamıştır

(7) Finansal yatırımların gerçeğe uygun değeri yeniden hesaplanmış, kazanç gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir. İlave olarak finansman gelirleri ve giderleri arasında yapılan netleme farklı kalemler olması sebebiyle geri çekilmiştir.

(8) Grup yönetimi tarafından stoklar üzerinde TMS 23 Borçlanma Maliyetleri Standardı uyarınca aktifleştirilen borçlanma maliyetleri, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca borçlanma maliyetlerinin enflasyonun etkisine denk gelen kısmı ayrıştırılarak kar veya zararda finansman giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. İlave olarak finansman giderleri ve gelirleri arasında mahsuplaştırma yapmıştır. İlave olarak finansman gelirleri ve giderleri arasında yapılan netleme farklı kalemler olması sebebiyle geri çekilmiştir.

(9) TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca yapılan düzeltmelerin etkisini içermektedir."

10) İlgili dönemde VUK kayıtlarında vergi gideri bulunmadığı halde, önceki IFRS finansallarında vergi gideri kaydedildiği tespit edilmiştir. Söz konusu hata düzeltilmiştir."

"11) Hatalara ilişkin yapılan düzeltmelerin ilişkin ertelenmiş vergi etkileri TMS 12 Gelir Vergileri Standardı uyarınca muhasebeleştirilmiştir ve ayrıca diğer düzeltmelere dair ertelenmiş vergi ile ilgili hesaplama hataları TMS 12 Gelir Vergileri uyarınca düzeltilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihinde sona hesap dönemine ait konsolide nakit akış tablosu hazırlanırken yukarıda belirtilen düzeltmeler ve yeniden sınıflandırmalar dikkate alınmıştır."

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.6 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların SPK Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Grup yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hesap dönem finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

#### 2.7 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

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

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

- a) TMS/TFRS'nin başlığı,
  - b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
  - c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
  - d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
  - e) varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
  - f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
    - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
    - ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
  - g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
  - h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- a) *31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*
- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.7 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

b) **31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:**

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17'nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı'na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
  - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
  - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
  - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
  - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
  - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
  - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın İlişisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
  - TFRS 9 Finansal Araçlar;
  - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
  - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektrige atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektrige atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.7 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

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

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

- **TFRS 7, TFRS 18, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37'ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar;** Bu değişiklikler, bir işletmenin finansal tablolarındaki belirsizliklerin etkilerini açıklarken TFRS Muhasebe Standartları uyarınca belirsizliklerin açıklanmasına ilişkin örnekler içerir. Söz konusu örnekler, iklimle ilgili senaryolar kapsamında ortaya çıkan belirsizliklerin etkilerinin nasıl açıklanacağını göstermektedir; ancak bu örneklerde yer alan ilke ve hükümler, diğer belirsizliklerin açıklanmasına da uygulanabilir niteliktedir. Örnek uygulamalar, TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan yükümlülükler ilave getirmemekte veya bu yükümlülükleri değiştirmemektedir. Bu nedenle, söz konusu değişiklikler için herhangi bir geçiş hükmü bulunmamaktadır. Bunun yerine, bu örnek uygulamalar ilişkili oldukları TFRS Muhasebe Standartlarına eşlik edecek şekilde yayımlanacaktır. Örnek uygulamalar için belirlenmiş bir yürürlük tarihi bulunmamakla birlikte, işletmeler 31 Aralık 2025 raporlama dönemi sonu itibarıyla bu örneklerin uygulanmasını değerlendirebilir.
- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
  - kar veya zarar tablosunun yapısı
  - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.
- a. **Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.**

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.
- b. **Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.**

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.7 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar ve Değişiklikler;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
  - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
  - TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.
- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:
  - TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
  - Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
  - Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
  - Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
  - Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Aşağıda açıklanan muhasebe politikaları, ilişikteki konsolide finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde Grup tarafından tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

##### a) İş Ortaklıkları

İlişikteki konsolide finansal tablolara, Şirket'in başlangıçta elde etme maliyeti ile kaydettiği müşterek yönetime tabi ortaklıkların, net varlıklarından ilgili şirkete iştirak oranları doğrultusunda, özkaynak yöntemine göre, kar veya zarara yansıtılmaktadır. İştirak edenin iştirakteki tüm payının zararlar sonucunda sifıra inmesi halinde, iştirak eden ortaklık iştirak adına yükümlülükler üstlendiği veya ödemeler yaptığı ölçüde, bu tutarları bir yükümlülük ve zarar olarak finansal tablolarında izler.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### b) Yabancı Para

##### *Yabancı para cinsinden yapılan işlemler*

Yabancı para biriminde yapılan işlemler, Grup şirketlerinin geçerli para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmiştir.

Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama dönemi sonundaki kurlardan geçerli para birimine çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen yabancı para, parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, gerçeğe uygun değerinin yabancı para cinsinden tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir. Yeniden çevirimle oluşan yabancı para kur farkları genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Yabancı para cinsinden tarihi maliyetleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler çevrilmemiştir.

Aşağıdaki kalemlerin yeniden çevirimiyle oluşan yabancı para kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir:

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

Grup'un Türkiye'de yerleşik şirketlerinde yabancı para cinsinden finansal durum tablosunda varlık kalemlerinin TL'ye çevrilmesinde bilanço tarihinde geçerli Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın açıkladığı resmi döviz alış kuru olan, 1 USD = 41.5068 TL (31 Aralık 2024; 1 USD = 35,2803 TL, 31 Aralık 2023; 1 USD = 29,4382 TL) / 1 EUR = 50,2859 TL (31 Aralık 2024; 1 EUR = 36,7362 TL, 31 Aralık 2023; 1 EUR = 32,5739 TL) kuru, yükümlülük kalemlerinin TL'ye çevrilmesinde bilanço tarihinde geçerli Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın açıkladığı resmi döviz satış kuru olan, 1 USD = 41.5816 TL (31 Aralık 2024; 1 USD = 35,3438 TL, 31 Aralık 2023; 1 USD = 29,4913 TL) ve 1 EUR = 50,3765 TL (31 Aralık 2024; 1 EUR = 36,8024 TL, 31 Aralık 2023; 1 EUR = 32,6326 TL) kuru esas alınmıştır.

##### *Yurtdışı faaliyetler*

Satın alımdan kaynaklanan gerçeğe uygun değer düzeltmeleri ve şerefiye dahil olmak üzere yurtdışı faaliyetlerin varlık ve yükümlülükleri raporlama dönemi sonundaki kurlardan TL'ye çevrilir. Yurtdışı faaliyetlerden doğan tüm gelir ve giderler işlem tarihindeki kurlardan TL'ye çevrilir. Yabancı para çevirim farkları kontrol gücü olmayan paylara ilişkin çevirim farkları olmadığı sürece diğer kapsamlı gelirden kayıtlara alınmakta ve yabancı para çevirim farkları yedeğinde gösterilmektedir. Bir yurtdışı faaliyetin satılması sonucunda kontrol, önemli etki veya müşterek kontrolün kaybedilmesi durumunda bu yabancı faaliyetle ilgili yabancı para çevirim farkları yedeğinde birikmiş tutar, satış kar veya zararının bir parçası olarak kar veya zarara yeniden sınıflandırılır. Yurtdışında operasyonları bulunan bir bağlı ortaklıktaki kontrol hakkını kaybetmeden payların belli bir oranda satılması durumunda birikmiş tutarın ilgili kısmı kontrol gücü olmayan paylara sınıflanır. Grup'un yurtdışı faaliyeti olan iştiraki veya iş ortaklığındaki paylarının bir kısmının, önemli etki veya ortak kontrol kaybedilmeden satılması durumunda birikmiş tutarın ilgili kısmı kar veya zarara yeniden sınıflandırılır.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### c) Finansal Araçlar

###### i. Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Grup, ticari alacakları ve borçlanma araçlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Grup, bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebelemektedir. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ve finansal yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür. Önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar, ilk muhasebeleştirmede işlem bedeli üzerinden ölçülür.

###### ii. Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

İlk defa finansal tablolara alınırken, bir finansal araç belirtilen şekilde sınıflandırılır; itfa edilmiş maliyetinden ölçülenler, gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler.

Finansal araçlar ilk muhasebeleştirilmelerini müteakip, Grup finansal varlıkların yönetimi için kullandığı işletme modelini değiştirmedeği sürece yeniden sınıflandırılmaz.

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

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

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

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

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### c) Finansal Araçlar (devamı)

Grup, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtması amacıyla bir finansal varlığın portföy düzeyinde elde tutulma amacını değerlendirmektedir. Ele alınan bilgiler şunları içerir:

- Portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması. Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir;
- İş modelinin amacı; günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getirisini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir;
- İş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının Grup yönetimine nasıl raporlandığı;
- İş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;
- İşletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği) ve önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.

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

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

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeridir. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kar marjından oluşur.

Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesinde, [Grup] Şirket sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alır. Bu değerlendirme, finansal varlığın bu koşulu yerine getirmeyecek şekilde sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştiren sözleşme şartlarını içerip içermediğinin değerlendirilmesini gerektirir. Bu değerlendirmeyi yaparken, Grup aşağıdakiler dikkate alır:

- Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek herhangi bir şarta bağlı olay (diğer bir ifadeyle tetikleyici olay);
- Değişken oranlı özellikler de dahil olmak üzere, sözleşmeye bağlı kupon faiz oranını düzelten şartlar;

Erken ödeme ve vadesini uzatma imkanı sağlayan özellikleri; ve

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### c) Finansal Araçlar (devamı)

- Grup'un Şirket'in belirli varlıklardan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı haklarını kısıtlayıcı şartlar (örneğin, rücu edilememe özelliği).
- Erken ödeme özelliği, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir bedel içeren peşin ödenen tutarları büyük ölçüde anaparanın ve anapara bakiyesine ilişkin faizlerin ödenmemiş tutarını yansıtıyorsa sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemeleri kriteriyle tutarlıdır.
- Ayrıca, (i) finansal varlık sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak alınmışsa, (ii) sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir ek bedel ödemesini içeren peşin ödenen tutarlar büyük ölçüde sözleşmeye bağlı nominal değeri ve tahakkuk eden (ancak ödenmemiş) faizi yansıtıyorsa ve (iii) ilk muhasebeleştirmede erken ödeme özelliğinin gerçeğe uygun değerinin önemsiz olması durumunda, bu kritere uygun olduğu kabul edilir.

**GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar:** Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir. Riskten korunma aracı olarak tanımlanan türevler için aşağıdaki (v) bölümüne bakınız.

**İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar:** Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

**GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları:** Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz geliri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer kazanç ve kayıplar ise diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar finansal durum tablosu dışı bırakıldığında daha önceden diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç veya kayıplar kar veya zararda yeniden sınıflandırılır.

**GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları:** Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer net kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve kar veya zararda yeniden sınıflandırılmazlar.

##### iii Türev olmayan finansal varlıklar

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

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

Grup'un finansal varlıkları, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek ya da varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapmak konusunda niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal durum tablosunda göstermektedir. Grup'un türev olmayan finansal varlıkları; ticari ve diğer alacaklar ile nakit ve nakit benzeridir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### c) Finansal Araçlar (devamı)

###### *Ticari ve diğer alacaklar*

Ticari ve diğer alacaklar, aktif bir piyasada oluşmuş belirli bir piyasa değeri olmayan sabit ya da belirli ödemeleri olan türev olmayan finansal varlıklardır. Bu tip varlıklar, ilk olarak gerçeğe uygun değere direkt ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri eklenerek kayda alınır. Ticari ve diğer alacaklar, ilk defa kayda alındıktan sonra etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetlerden değer düşüklüğü karşılıklarının düşülmesiyle değerlendirilir. Ticari ve diğer alacaklar, ilişkili taraflardan ticari ve diğer alacakları içerir.

###### *Nakit ve nakit benzeri değerler*

Nakit ve nakit benzerleri, gerçeğe uygun değerlerinde değişim riskinin çok az olduğu, nakit bakiyeler ve açıldığı gün vadesi üç ay veya daha kısa süreli mevduat hesaplarından oluşur.

###### *iv Türev olmayan finansal yükümlülükler*

Türev olmayan finansal yükümlülükler, ilk olarak Grup'un ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Diğer bütün finansal yükümlülükler (gerçeğe uygun değeriyle ölçülen ve kar zararlar ilişkilendirilen finansal yükümlülükler de dahil olmak üzere) ilk olarak, Grup'un araç ile ilgili sözleşme uyarınca doğan yükümlülükler taraf olduğu tarih olan işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Türev olmayan finansal yükümlülükler başlangıçta gerçeğe uygun değerlerine direkt ilişkilendirilebilen işlem maliyetlerinin düşürülmesiyle ölçülmektedir. İlk defa kayıtlara alınmalarını müteakiben finansal yükümlülükler etkin faiz kullanılarak itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmektedir.

Grup sözleşmeden doğan sorumlulukları sona erdiğinde veya sözleşme feshedildiği ya da kendiliğinden sona erdiğinde bir finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Grup finansal yükümlülüklerini, sadece ve sadece, netleştirme için bir yasal hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek ya da varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapmak konusunda niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal durum tablosunda göstermektedir.

Grup'un diğer finansal yükümlülükleri; borçlanmalar altında gösterilen banka kredileri, ticari ve diğer borçlar ve ilişkili taraflara ticari ve diğer borçlardır.

###### *v..Sermaye Adi hisse senetleri*

Adi hisse senetleri, sermaye olarak sınıflandırılmaktadır. Adi hisse senetleri ihracına doğrudan atfolunan maliyetler, vergi etkisi netlenerek, özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

##### d Maddi Duran Varlıklar

###### *i Muhasebeleştirme ve ölçme*

Grup'un maddi duran varlıkları maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü karşılığı düşüldükten sonraki değerleri ile aşağıdaki gibi muhasebeleştirilir:

Maliyet, ilgili varlığın iktisabıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir. Grup tarafından inşa edilen varlıkların maliyeti aşağıdaki unsurları içermektedir:

- Malzeme maliyeti ve doğrudan işçilik maliyeti,
- Varlığın Grup'un kullanım amacına uygun olarak çalışır hale gelmesiyle doğrudan ilişkili maliyetleri,

Grup'un varlığın yerini değiştirme veya alanı restore etmek ile ilgili yükümlülüğü varsa, parçaların sökülmesine, yer değiştirmesine ve yerleştirilen alanın restorasyonuna ilişkin maliyetler ve maddi duran varlıkları oluşturan kalemler farklı ekonomik ömürlere sahipler ise maddi duran varlıkların ayrı kalemleri (temel bileşenler) olarak muhasebeleştirilir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### d) Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Bir maddi duran varlık kalemi satış yolu ile veya satışından veya kullanımından ileride bir ekonomik fayda yaratması beklenmediği durumlarda kayıtlardan çıkarılır. İlgili varlığın kayıtlardan çıkarılması neticesinde oluşan kar veya zarar (varlığın defter değeri ile satış işleminden elde edilen gelirin farkı olarak hesaplanır) kar zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda kayıtlardan çıkarıldığı yıla ait "Yatırım faaliyetlerinden gelirler" veya "Yatırım faaliyetlerinden giderler" altında gösterilir.

##### ii) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Grup'a aktarılacağı mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilirler. Devam eden bakım ve onarım maliyetleri yapıldıkça gider olarak muhasebeleştirilir.

##### iii) Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Grup tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortisman tabi tutulurlar.

Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kiralanan varlıklar, Grup kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikte üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortisman tabi tutulur. Arsa amortisman tabi değildir.

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

Açıklama	Yıl
Binalar	50
Makine ve cihazlar	5-10
Mobilya ve demirbaşlar	3-20
Taşıtlar	5
Özel maliyetler	5-30

Özel maliyetler doğrusal amortisman yöntemi ile ilgili kiralama süreleri veya faydalı ömürlerinden kısa olanı üzerinden amortisman tabi tutulur. Amortisman yöntemleri ve faydalı ömürler her raporlama döneminde yeniden gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### e) Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Sonradan oluşan maliyetler, yalnızca ilişkili oldukları maddi olmayan duran varlıkların gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı bir etkiye sahipse aktifleştirilir. Diğer tüm harcamalar oluştuğu zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlık kalemleri için itfa payları, kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Haklar 3- 15 yıl

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

##### f) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller işletmelerin olağan iş akışı çerçevesinde satmak, ürün ve hizmetlerin üretiminde kullanmak ve yönetim amaçlı kullanmak dışında kira geliri kazanmak veya yatırım değerinin 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 tespitin güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirme yapılır.

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

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

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### f) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

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.

##### g) Stoklar

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

##### h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Grup aşağıda belirtilenler için beklenen kredi zararları için zarar karşılığı muhasebelemektedir.

- İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıkları;
- GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları ve
- Sözleşme varlıkları

Grup aşağıdaki belirtilen, 12 aylık Beklenen Kredi Zararı ("BKZ") olarak ölçülen kalemler hariç olmak üzere, zarar karşılığını, ömür boyu BKZ'lere eşit olan tutar üzerinde ölçer:

- Raporlama tarihinde düşük kredi riskine sahip olduğu belirlenen borçlanma araçları ve diğer borçlanma araçları ve ilk muhasebeleştirmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

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

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

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

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

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü Türev olmayan finansal varlıklar (Devamı)

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

BKZ'larının ölçüleceği azamı süre, Grup'un kredi riskine maruz kaldığı azamı sözleşme süresidir.

##### **BKZ'ların ölçümü**

BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit akışlarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır.)

Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

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

##### *Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar*

Her raporlama dönemi sonunda, Grup itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi değer düşüklüğüne uğramıştır. Bir finansal varlığın kredi değer düşüklüğüne uğradığının kanıtı aşağıdaki gözlemlenebilir verileri içerir:

- Borçlunun ya da ihraççının önemli finansal zorluğa düşmesi;
- Borçlunun temerrüdü veya finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması gibi sözleşme ihlali;
- Grup'un aksını dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir kredinin ya da avansın yeniden yapılandırılmasını
- Borçlunun iflas etme veya finansal yeniden yapılanmaya ihtimalinin olması, veya
- Finansal zorluklar nedeniyle menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması.

##### *Değer düşüklüğünün sunumu*

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin zarar karşılıkları, varlıkların brüt defter değerinden düşülür.

GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

##### *Kayıttan düşme*

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda işletme, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürür. Kayıttan düşme, bir finansal tablo dışı bırakma sebebidir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü Türev olmayan finansal varlıklar (Devamı)

Bireysel müşteriler için, Grup'un benzer varlıkların geri kazanılmasına ilişkin tarihsel deneyimine dayanarak uyguladığı, finansal bir varlığın vadesinin 180 gün geçmiş olması durumunda, ilgili finansal varlığın brüt defter değeri üzerinden kayıttan düşme politikası vardır. Kurumsal müşteriler içinse, Grup, bireysel olarak makul bir geri kazanım beklentisinin olup olmadığına dayanarak, zamanlama ve kayıttan düşülecek tutarına ilişkin bir değerlendirme yapar. Grup kayıttan düşen tutara ilişkin önemli bir geri kazanım beklememektedir.

Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar, Grup'un vadesi gelen tutarların geri kazanılmasına ilişkin prosedürlerine uymak için halen uygulama faaliyetlerine tabi olabilir.

##### (i) Finansal varlıklar

Finansal varlıklarda her raporlama döneminde değer düşüklüğüne dair nesnel bir kanıt olup olmadığı değerlendirilir. Bir finansal varlık eğer ilk kayıtlara alınmasını takiben gerçekleşen bir veya daha fazla olay ile nesnel olarak değer düşüklüğü kanıtı oluşmuş ve bu olayların gelecekte beklenen nakit akışları üzerinde güvenilir bir şekilde belirlenebilir bir etkisi varsa değer düşüklüğü oluşturduğu varsayılır.

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

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

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

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyetinden veya gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmediği sürece, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla elinde bulundurduğu gayrimenkul yatırım fonları, Gerçeğe uygun değer karı veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal yatırımlar olarak sınıflandırılmış ve ölçülmüştür.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü Türev olmayan finansal varlıklar (Devamı)

###### (ii) Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

##### i) Çalışanlara Sağlanan Faydalar

###### *Kıdem tazminatı karşılığı*

Türkiye'deki mevcut İş Kanunu gereğince, şirketler, çalışanların emeklilik nedeniyle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Grup'un çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esaslı ile yansıtılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanları, sırasıyla, 53.919,68 TL, 46.655,43 TL ve 35.058,58 TL tutarındadır.

###### *Kısa vadeli çalışan hakları*

Kısa vadeli çalışan haklarından doğan yükümlülükler, hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir ve giderleştirilirler. Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda çıkışlarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında kısa vadeli çalışan haklarından doğan yükümlülükler için karşılık ayrılır.

##### j) Hasılatın Kayıtlara Alınması

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### j) Hasılatın Kayıtlara Alınması (Devamı)

###### *Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması*

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir. Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Şirket sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

###### *Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması*

Grup, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

- Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da
- Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Grup, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

###### *Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi*

Grup, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurur.

###### *Önemli finansman bileşeni*

Grup, taahhüt edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzeltmez. Şirket'in dönem içinde yerine getirdiği yükümlülükler ile alınan avansların ve ödeme planının geniş ölçüde uyumlu olduğu durumlarda, Şirket, yükümlülüğü yerine getirmesi ile ödeme arasındaki sürenin asla 12 aydan fazla olmayacağını değerlendirmektedir.

###### *Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı*

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### j) Hasılatın Kayıtlara Alınması (Devamı)

###### *Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

Grup, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Grup'un yerine getirdiği yükümlülüğün, şirketin kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Şirket'in o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, Grup, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen ışı ölçen bir yöntem kullanır. Grup, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır. Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir.

Şirket tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanılması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

##### *(i) Konut, ofis ve mağaza satışları*

Satışlar, konutun, ofisin veya mağazanın teslimi, bunlarla ilgili kontrolün transferlerinin yapıldığını gösteren tapu devri veya teslim tutanağının olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a aktarılmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

##### *Ertelenmiş gelirler*

Kontrolün alıcılara transferi kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan konut, ofis ve mağazanın alıcıya teslim tutanağı ile birlikte devriyle gerçekleşir. Grup, teslim tutanağı ile devrinin gerçekleşmediği gayrimenkullere ilişkin gelirleri ertelenmiş gelir olarak konsolide finansal durum tablosunda takip etmektedir.

##### *(ii) Kira gelirleri*

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

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### k) Kiralama İşlemleri

###### (i) Kiralanan varlıklar

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

###### (ii) Kira ödemeleri

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan ödemeler kira süresince doğrusal yöntemle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Finansal kiralama kapsamında yapılan asgari kira ödemeleri finansal giderler ve kalan yükümlülüğün azaltılması olarak paylaşılır. Finansal giderler, yükümlülüğün kalan bakiyesi üzerinden sabit dönem faiz oranı belirlenecek şekilde kira süresince her bir döneme dağıtılır.

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

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

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

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

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

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

#### l) Finansman Gelirleri ve Finansman Giderleri

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

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

Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### m) Vergi

Vergi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Dönem vergisi ve ertelenmiş vergi işletme birleşmeleri veya doğrudan özkaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kar veya zararda muhasebeleştirilir.

##### i..Dönem vergisi

Dönem vergisi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanan cari yılda vergiye konu kar veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir.

##### ii..Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Grup'un geri çevrim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklıklardaki ve müşterek anlaşmalardaki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar ve
- Şerefiyenin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında oluşan vergilendirilebilir geçici farklar.

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

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

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

Kullanılmamış geçmiş yıl malı zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ilgili vergi avantajının kullanımının muhtemel olmadığı kısımlar için ertelenmiş vergi varlıkları azaltılır.

##### iii..Vergi riski

Dönem vergisi ile ertelenmiş vergi tutarları belirlenirken, Grup belirsiz vergi pozisyonlarını ve ödenmesi gerekecek ek vergi ve faizler olup olmadığını dikkate almaktadır. Grup, vergi kanunları ve geçmiş tecrübelerine dayanarak yaptığı değerlendirmede vergi incelemesinden geçmemiş dönemler için ayrılan vergi karşılıklarının yeterli olduğuna inanmaktadır. Bu değerlendirme gelecek ile ilgili birçok mesleki kanaat içeren tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır. Grup'un vergi yükümlülüğünün yeterliliği ile ilgili değerlendirmesini değiştirecek yeni bilgiler ortaya çıkması durumunda vergi yükümlülüğündeki bu değişim, bu durumun belirlendiği döneme ait vergi giderini etkileyecektir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### n) Karşılıklar, Taahhütler, Koşullu Yükümlülükler ve Varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesinin ve ekonomik fayda getiren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarlarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebilmesi durumunda konsolide finansal tablolarda bu yükümlülükler için karşılık ayrılır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Grup yönetimi tarafından yapılan en iyi tahmine göre hesaplanır ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için ıskonto edilir.

Şarta bağlı varlıklar koşullu varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

##### o) Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Raporlama tarihi ile konsolide finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması; ve
- İlgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar konsolide finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

##### p) İlişkili Taraflar

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

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdadır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	75	164.541	350
Banka	793.102	2.496.979	347.931
- Vadesiz mevduatlar	758.635	811.516	140.336
- Vadeli mevduatlar	34.467	1.685.463	207.595
Diğer hazır değerler	5.297	1.501	2.206
	<b>798.474</b>	<b>2.663.021</b>	<b>350.487</b>
Blokeli mevduat	-	401.033	245.294
	<b>798.474</b>	<b>2.261.988</b>	<b>105.193</b>

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

Para birimi	Vade	Faiz oranı %	31 Aralık 2025
TL	Ocak 2026	32,50-47,00	34.467

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'a ait vadeli mevduatların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Vade	Faiz oranı %	31 Aralık 2024
TL	Ocak 2025	39,00-47,25	1.685.463

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'a ait vadeli mevduatların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Vade	Faiz oranı %	31 Aralık 2023
TL	Ocak 2024	28,50-38,48	207.595

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

### NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

#### Kısa vadeli finansal yatırımlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım fonu (*)	1.532.014	-	-
	<b>1.532.014</b>	-	-

(\*) Grup'un yatırım fonları para piyasası fonlarından oluşmakta olup, ortalama getirisi %40-%45 aralığındadır. Rakamın tamamı blokelidir.

#### Uzun vadeli finansal yatırımlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım fonu	31.020	44.028	23.716
	<b>31.020</b>	<b>44.028</b>	<b>23.716</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
<b>1 Ocak -</b>	<b>44.028</b>	<b>23.716</b>	<b>10.660</b>
Alımlar	315	4.048	6.974
Gerçeğe uygun değer artışı / (azalışı)	(3.272)	22.007	15.042
Parasal kayıp/kazanç	(10.051)	(5.743)	(8.960)
<b>31 Aralık</b>	<b>31.020</b>	<b>44.028</b>	<b>23.716</b>

### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, Grup'un itfa edilmiş maliyetten duran finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b><u>Kısa vadeli borçlanmalar</u></b>			
Kısa vadeli banka kredileri	4.225.805	690.825	591.642
	<b>4.225.805</b>	<b>690.825</b>	<b>591.642</b>

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b><u>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</u></b>			
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	451.663	529.361	1.606.363
	<b>451.663</b>	<b>529.361</b>	<b>1.606.363</b>

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b><u>Uzun vadeli borçlanmalar</u></b>			
Uzun vadeli banka kredileri	60.075	165.325	1.099.912
	<b>60.075</b>	<b>165.325</b>	<b>1.099.912</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla. Grup'un toplam banka kredilerinden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam banka kredileri ve tahvil borçları	4.737.543	1.385.511	3.297.917
	<b>4.737.543</b>	<b>1.385.511</b>	<b>3.297.917</b>

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

	Kısa vadeli yükümlülükler	Uzun vadeli yükümlülükler	Toplam
Timur Gayrimenkul	1.903.105	-	1.903.105
TT Gayrimenkul	266.771	-	266.771
TG Meram	2.363.163	58.432	2.421.595
Timur Şehircilik	136.434	1.643	138.077
Bebek Turizm	7.995	-	7.995
	<b>4.677.468</b>	<b>60.075</b>	<b>4.737.543</b>

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Grup'un Şirket bazında toplam banka kredilerinden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

	Kısa vadeli yükümlülükler	Uzun vadeli yükümlülükler	Toplam
Timur Gayrimenkul	496.102	151.129	647.231
TT Gayrimenkul	425.935	-	425.935
TG Meram	286.409	-	286.409
Bebek Turizm	11.740	14.196	25.936
	<b>1.220.186</b>	<b>165.325</b>	<b>1.385.511</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un Şirket bazında toplam banka kredilerinden kaynaklanan borçları aşağıdaki gibidir:

	Kısa vadeli yükümlülükler	Uzun vadeli yükümlülükler	Toplam
Timur Gayrimenkul	811.751	1.002.716	1.814.467
TT Gayrimenkul	580.243	-	580.243
TMR Gayrimenkul	21.384	-	21.384
TG Meram	755.951	60.692	816.643
Nef Zone	-	850	850
Bebek Turizm	28.676	35.654	64.330
	<b>2.198.005</b>	<b>1.099.912</b>	<b>3.297.917</b>

Sözleşmelerin orijinal vadelerine göre kredi geri ödemeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl arası	4.677.468	1.220.186	2.198.005
1-2 yıl arası	60.075	165.325	665.685
2-3 yıl arası	-	-	434.227
	<b>4.737.543</b>	<b>1.385.511</b>	<b>3.297.917</b>

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

	Para Birimi	Faiz Oranı	Defter değeri
Teminatlı banka kredisi TL	TL	49,00%-54,00%	2.421.595
Teminatlı banka kredisi TL	TL	10,00%	1.903.105
Teminatlı banka kredisi EUR	EUR	6,25%	266.771
Teminatlı banka kredisi TL	TL	0,00%	138.077
Teminatlı banka kredisi TL	TL	10,00%	7.995
			<b>4.737.543</b>

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Para Birimi	Faiz Oranı	Defter değeri
Teminatlı banka kredisi TL	TL	10,00%	647.230
Teminatlı banka kredisi EUR	EUR	6,25%	425.935
Teminatlı banka kredisi TL	TL	49,00%-54,00%	286.409
Teminatlı banka kredisi TL	TL	10,00%	25.937
			<b>1.385.511</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Para Birimi	Faiz Oranı	Defter değeri
Teminatlı banka kredisi TL	TL	10%-21%	2.630.964
Teminatlı banka kredisi EUR	EUR	6,25%	580.243
Teminatlı banka kredisi TL	TL	10,00%	65.326
Teminatlı banka kredisi TL	TL	13,50%-27,00%	21.384
			<b>3.297.917</b>

31 Aralık 2025 ve 2024 ve 2023 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
<b>Dönem başı</b>	<b>1.385.511</b>	<b>3.297.917</b>	<b>5.069.664</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7.217.539	261.785	860.939
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(3.271.106)	(1.828.136)	(1.219.812)
Kur farkı gelir/gider	107.928	77.324	225.141
Parasal kazanç	(702.329)	(423.379)	(1.638.015)
<b>Dönem sonu</b>	<b>4.737.543</b>	<b>1.385.511</b>	<b>3.297.917</b>

### NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa ve uzun vadeli alacaklar ve borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari olmayan alacaklar - kısa vadeli	-	591.350	30.806
Ticari alacaklar - kısa vadeli	1.645	2.220	79
	<b>1.645</b>	<b>593.570</b>	<b>30.885</b>
İlişkili taraflara borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari olmayan borçlar - uzun vadeli	460.168	596.196	801.898
Ticari olmayan borçlar - kısa vadeli	98.552	397.982	342.288
Ticari borçlar - kısa vadeli	5.306	709	13.781
	<b>564.026</b>	<b>994.887</b>	<b>1.157.967</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Timur Karlitepe Gayrimenkul Yatırım Turizm ve Tic.A.Ş.	-	1.309	-
TMR İşletme Turizm	-	474	-
Proje Asist Yönetimi Hizmetleri Ltd. Şti.	-	299	-
Central Property Danışmanlık A.Ş.	-	1	-
Diğer	1.645	137	79
	<b>1.645</b>	<b>2.220</b>	<b>79</b>

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari olmayan alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari olmayan alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
MED Enerji A.Ş.	-	310.129	-
ERTM Gayrimenkul A.Ş.	-	166.384	1.119
S.S. Güçlü Girişimciler	-	35.893	2.582
TMR İşletme Turizm	-	33.761	-
Nef 12 East 37Th LLC.	-	18.442	-
Timur Holding A.Ş.	-	5.607	-
Musa Timur	-	4.297	2.238
ENG Enerji Yatırım A.Ş.	-	3.136	-
TMR Yayıncılık	-	1.943	-
Bte Kağıthane Gayrimenkul	-	-	21.254
Deem Dekorasyon	-	-	288
Diğer	-	11.758	3.325
(*)	-	<b>591.350</b>	<b>30.806</b>

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Central Property	2.521	-	-
EE Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	-	64	13.499
Diğer	2.785	645	282
	<b>5.306</b>	<b>709</b>	<b>13.781</b>

(\*) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarda Grup şirketlerinden olan alacaklar gözden geçirilmiş olup, ödeme kabiliyeti olmayan Grup şirketlerinden alacaklar giderleştirilmiştir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara kısa vadeli ticari olmayan borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari olmayan borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Emine Timur	26.483	32.140	22.148
Molecure Inc	26.411	-	-
Erden Timur	17.353	338.535	153.554
Jovia Yapı Gayrimenkul	15.030	-	-
Ela Timur Erdem	2.170	-	-
Nef Arsa	-	15.074	80.959
EE Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	-	2.694	9.138
Kontrol gücü olmayan ortaklara borçlar	-	-	73.856
Diğer	11.105	9.539	2.633
	<b>98.552</b>	<b>397.982</b>	<b>342.288</b>

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli ticari olmayan borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kontrol gücü olmayan ortaklara borçlar (*)	460.168	596.196	801.898
	<b>460.168</b>	<b>596.196</b>	<b>801.898</b>

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

### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	21.524	8.749	9.363
	<b>21.524</b>	<b>8.749</b>	<b>9.363</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

#### Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	1.721.736	2.659.846	3.580.236
Alacak senetleri	1.675.570	3.349.661	4.440.775
Şüpheli ticari alacaklar	8.054	10.522	15.191
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(8.054)	(10.522)	(15.191)
	<b>3.397.306</b>	<b>6.009.507</b>	<b>8.021.011</b>

31 Aralık 2025 ve 2024 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllarda şüpheli ticari alacaklar karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
<b>Dönem başı</b>	<b>10.522</b>	<b>15.191</b>	<b>25.030</b>
Dönem içerisindeki değişimler	-	-	-
Parasal kayıp/kazanç	(2.468)	(4.669)	(9.839)
<b>Dönem Sonu</b>	<b>8.054</b>	<b>10.522</b>	<b>15.191</b>

#### Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli ticari alacaklar	-	-	110.937
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>110.937</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

#### Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihi itibarıyla Grup'un kısa vadeli ilişkili olmayan taraflara ticari borçları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	4.470.303	2.657.997	2.112.531
Borç senetleri	334.264	480.143	2.766.456
Diğer ticari borçlar	1.017	1.336	3.926
	<b>4.805.584</b>	<b>3.139.476</b>	<b>4.882.913</b>

#### Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli ilişkili olmayan taraflara ticari borçları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli ticari borçlar	16.262	12.786	61.126
	<b>16.262</b>	<b>12.786</b>	<b>61.126</b>

### NOT 8 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	17.176	13.344	58.576
Personele borçlar	807	14.243	11.232
	<b>17.983</b>	<b>27.587</b>	<b>69.808</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 9 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

#### Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Belediye ve yerel idarelerden alacaklar	7.585	9.077	54.026
Damga vergisi, tapu harcı ve abonelik alacakları	3.609	6.103	21.574
Verilen depozito ve teminatlar	2.448	16.705	14.230
Vergi dairesinden alacaklar	350	55	19.586
Diğer	427	22.457	60.830
	<b>14.419</b>	<b>54.397</b>	<b>170.246</b>

#### Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ilişkili olmayan taraflara diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	61.565	47.065	448.981
Vadesi geçen ertelenen veya taksitlendirilen ve diğer yükümlülükler	38.848	277.978	477.519
Ödenecek vergi ve fonlar	1.047	74.685	95.357
Diğer (*)	28.532	2.664	88.776
	<b>129.992</b>	<b>402.392</b>	<b>1.110.633</b>

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

#### Uzun vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ilişkili olmayan taraflara diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	36.852	45.663	156.565
Bebek Turizm'in alımından kaynaklanan borçlar	-	-	10.923
	<b>36.852</b>	<b>45.663</b>	<b>167.488</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı arsa ve araziler	1.009.835	21.714.841	25.568.092
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.770.258	7.098.150	8.372.565
	<b>6.780.093</b>	<b>28.812.991</b>	<b>33.940.657</b>

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
<b>Dönem başı</b>	<b>28.812.991</b>	<b>33.940.657</b>	<b>30.621.876</b>
İlaveler	717.838	8.350	198.926
Gerçeğe uygun değer değişimi (Not 18)	(1.574.834)	(2.333.497)	3.195.508
Transfer (*)	(21.175.902)	-	-
Çıkışlar	-	(2.802.519)	(75.653)
<b>Dönem Sonu</b>	<b>6.780.093</b>	<b>28.812.991</b>	<b>33.940.657</b>

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

31 Aralık 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	6.780.093	-	6.780.093
31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	28.812.991	-	28.812.991
31 Aralık 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	33.940.657	-	33.940.657

(\*) Belirli yatırım amaçlı gayrimenkuller güncel kullanım amaçları dikkate alınarak stoklara sınıflandırılmıştır.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Bebeköy projesi	17.04.2026	5.745.718	15.03.2024	6.056.527	14.03.2023	6.038.672
TT Bodrum	17.04.2026	719.950	15.12.2024	1.252.352	17.02.2023	1.545.673
Orhaneli	17.04.2026	229.515	25.12.2023	168.773	0.01.1900	264.686
İstanbul Maltepe Arsa	17.04.2026	60.370	4.01.2024	61.460	7.02.2023	51.554
Sarıyer arsa	17.04.2026	24.540	4.01.2024	24.202	6.02.2023	26.722
Gölköy 3 adet arsa (*)	17.04.2026	-	31.12.2023	16.182.742	17.02.2023	18.815.867
Nef 03- APANEF	17.04.2026	-	4.01.2024	-	17.02.2023	1.101.266
Konya Meram Arsa (*)	17.04.2026	-	4.01.2024	3.489.740	17.02.2023	2.906.524
Sütlüce	17.04.2026	-	4.01.2024	-	20.02.2023	1.470.979
Nef 05 Kağıthane (*)	17.04.2026	-	4.01.2024	860.409	21.02.2023	744.584
Ankara Beynam (*)	17.04.2026	-	25.01.2024	559.774	0.01.1900	512.809
NEF 163 (*)	17.04.2026	-	4.01.2024	62.894	7.02.2023	200.905
Nef 9 Seyrantepe (*)	17.04.2026	-	4.01.2024	17.376	9.02.2023	178.719
Nef 04 Kemerburgaz (*)	17.04.2026	-	4.01.2024	27.226	7.02.2023	32.165
Altower bağımsız bölümler (*)	17.04.2026	-	4.01.2024	25.445	9.02.2023	25.437
Nef 22 Ataköy (*)	17.04.2026	-	4.01.2024	16.682	6.02.2023	16.158
Nef Kağıthane 11 (*)	17.04.2026	-	11.01.2024	7.389	6.02.2023	7.937
		<b>6.780.093</b>		<b>28.812.991</b>		<b>33.940.657</b>

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

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

	İndirgenme Oranı		
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
TT Bodrum	25%	25%	25%
Nef 05 Kağıthane	25%	25%	25%
Sütlüce	25%	25%	25%
Bebeköy projesi	13%	13%	13%
Gölköy 3 adet arsa	25%	25%	25%
Konya Meram arsa	25%	25%	25%

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

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 11- STOKLAR

#### Kısa vadeli stoklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli stoklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gölköy 3 adet arsa (**)	15.586.300	-	-
Nef Kandilli (**)	11.055.717	-	-
Konya Meram (**)	4.069.650	-	-
Nef Balıkesir	3.812.798	3.812.798	3.812.798
Çanakkale Ayvacık (*)	1.416.754	1.398.494	1.418.886
Nef Arsa Beynam	1.352.230	2.154.121	2.223.358
Çanakkale Ezine Uluköy	1.096.484	1.096.418	1.096.319
Nef Arsa Ayvacık Babadere	929.755	929.755	929.755
NEF 05 Kağıthane (**)	857.063	-	-
Nef Sapanca	844.833	860.176	1.030.977
Nef Arsa Lüleburgaz	531.532	502.645	505.141
Ankara Beynam (**)	502.780	-	-
Nef Arsa Sakarya	416.030	463.780	463.780
Nef Çanakkale (*)	408.331	408.331	408.331
Nef Çekmeköy	281.758	-	-
NEF Arsa Bursa Orhaneli (*)	241.771	224.928	224.928
Nef Ilgaz	151.543	131.993	109.617
Nef Arsa Dikili	147.605	81.381	34.225
NEF Arsa Bayramiç	93.014	93.014	93.014
Nef City 82	72.697	72.697	72.697
NEF 163 (**)	63.305	-	-
Nef Arsa İğneada	36.447	15.559	-
Nef 04 Kemerburgaz (**)	27.300	-	-
Altower Bağımsız bölümler (**)	26.090	-	-
Nef 9 Seyrantepe (**)	18.690	-	-
Nef Arsa Çanakkale Ezine Kayacık	17.867	17.867	-
Nef 22 Ataköy (**)	17.465	-	-
Nef Kağıthane 11 (**)	7.260	-	-
Nef Susurluk	5.440	5.440	5.440
Nef Nakkaştepe	3.659	-	703.071
Nef 22 Ataköy	222	-	-
Nef Gölköy	-	483.586	483.586
Nef Beykoz (***)	-	245.908	245.907
Nef Yalıkavak	-	144.133	949.053
Nef Bahçelievler	-	160.721	186.868
Nef 36 Basınekspres	-	25.380	105.239
Nef İnistanbul	-	-	10.764
Diğer	77.755	72.422	4.716
	<b>44.170.145</b>	<b>13.401.547</b>	<b>15.118.470</b>

(\*) Grup, stoklar için değer düşüklüğü testi yapmakta olup 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla değer düşüklüğü olduğu sonucuna ulaşmıştır (Not 23).

(\*\*) Grup, önceki dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştiği varlıklarını satışa konu edeceği için kısa vadeli stoklara sınıflamıştır. Kandilli ve Çekmeköy projeleri uzun vadeli stoklardan kısa vadeye çekilmiştir.

(\*\*\*) Grup'un Beykoz'da yer alan arsası için vermiş olduğu avans niteliğinde olduğu için peşin ödenmiş giderlere sınıflanmıştır.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 11- STOKLAR (Devamı)

#### Uzun vadeli stoklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stoklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nef Kandilli	-	3.840.501	3.633.351
Nef Çekmeköy	-	167.968	110.487
	-	<b>4.008.469</b>	<b>3.743.838</b>

### NOT 12 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Arsa alımları için verilen avanslar	1.941.671	1.530.782	1.143.527
Gelecek aylara ait giderler	227.715	196.632	129.395
İş avansları	10.973	18.152	11.309
	<b>2.180.359</b>	<b>1.745.566</b>	<b>1.284.231</b>

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Arsa alımları için verilen avanslar	716.138	3.724.907	3.666.408
Gelecek aylara ait giderler	133.699	154.485	60.775
	<b>849.837</b>	<b>3.879.392</b>	<b>3.727.183</b>

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Konut satışlarında alınan avanslar (*)	13.890.472	15.438.474	15.379.935
Gelecek aylara ait gelirler	9.276	5.042	7.280
	<b>13.899.748</b>	<b>15.443.516</b>	<b>15.387.215</b>

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

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 12 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Konut satışlarında alınan avanslar	5.448.143	6.218.719	5.874.842
Gelecek yıllara ait gelirler	143.462	211.741	55.761
	<b>5.591.605</b>	<b>6.430.460</b>	<b>5.930.603</b>

### NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

#### 31 Aralık 2025

	Arsa ve Binalar	Makine ve Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Maliyet değeri 1 Ocak 2025	14.664	71.079	207.883	188.498	482.124
Alımlar	-	-	2.245	-	2.245
<b>31 Aralık 2025</b>	<b>14.664</b>	<b>71.079</b>	<b>210.128</b>	<b>188.498</b>	<b>484.369</b>
Maliyet değeri 1 Ocak 2025	940	28.272	176.278	174.029	379.519
Carı yıl amortismanı	-	8.396	7.772	3.538	19.706
<b>31 Aralık 2025</b>	<b>940</b>	<b>36.668</b>	<b>184.050</b>	<b>177.567</b>	<b>399.225</b>
Net Defter Değeri					
1 Ocak 2025 net defter değeri	13.724	42.807	31.605	14.469	102.605
<b>31 Aralık 2025 net defter değeri</b>	<b>13.724</b>	<b>34.411</b>	<b>26.078</b>	<b>10.931</b>	<b>85.144</b>

#### 31 Aralık 2024

	Arsa ve Binalar	Makine ve Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Maliyet değeri 1 Ocak 2024	292.382	69.130	197.659	188.498	747.669
Alımlar	-	1.949	10.224	-	12.173
Çıkışlar	(277.718)	-	-	-	(277.718)
<b>31 Aralık 2024</b>	<b>14.664</b>	<b>71.079</b>	<b>207.883</b>	<b>188.498</b>	<b>482.124</b>
Birikmiş amortismanlar 1 Ocak 2024	28.249	23.902	169.008	171.272	392.431
Carı yıl amortismanı	4.166	4.370	7.270	2.757	18.563
Çıkışlar	(31.475)	-	-	-	(31.475)
<b>31 Aralık 2024</b>	<b>940</b>	<b>28.272</b>	<b>176.278</b>	<b>174.029</b>	<b>379.519</b>
Net Defter Değeri					
1 Ocak 2024 net defter değeri	264.133	45.228	28.651	17.226	355.238
<b>31 Aralık 2024 net defter değeri</b>	<b>13.724</b>	<b>42.807</b>	<b>31.605</b>	<b>14.469</b>	<b>102.605</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

#### 31 Aralık 2023

	Arsa ve Binalar	Makine ve Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Maliyet değeri 1 Ocak 2023	292.382	24.864	183.604	169.556	670.406
Alımlar	-	44.266	14.055	18.942	77.263
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>292.382</b>	<b>69.130</b>	<b>197.659</b>	<b>188.498</b>	<b>747.669</b>
Birikmiş amortismanlar 1 Ocak 2023	22.601	18.677	159.846	169.022	370.146
Carı yıl amortismanı	5.648	5.225	9.162	2.250	22.285
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>28.249</b>	<b>23.902</b>	<b>169.008</b>	<b>171.272</b>	<b>392.431</b>
Net Defter Değeri					
1 Ocak 2023 net defter değeri	269.781	6.187	23.758	534	300.260
<b>31 Aralık 2023 net defter değeri</b>	<b>264.133</b>	<b>45.228</b>	<b>28.651</b>	<b>17.226</b>	<b>355.238</b>

### NOT 14 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

#### 31 Aralık 2025

	Haklar ve Yazılım	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet			
1 Ocak 2025	87.581	7.862	95.443
Alımlar	40.378	-	40.378
<b>31 Aralık 2025</b>	<b>127.959</b>	<b>7.862</b>	<b>135.821</b>
İtfa Payları			
1 Ocak 2025	86.728	7.862	94.590
Dönem itfa payı	608	-	608
<b>31 Aralık 2025</b>	<b>87.336</b>	<b>7.862</b>	<b>95.198</b>
<b>31 Aralık 2025 net defter değeri</b>	<b>40.623</b>	<b>-</b>	<b>40.623</b>

#### 31 Aralık 2024

	Haklar ve Yazılım	Araştırma ve Geliştirme Giderleri	Toplam
Maliyet			
1 Ocak 2024	86.213	7.862	94.075
Alımlar	1.368	-	1.368
<b>31 Aralık 2024</b>	<b>87.581</b>	<b>7.862</b>	<b>95.443</b>
İtfa Payları			
1 Ocak 2024	85.998	5.739	91.737
Dönem itfa payı	730	2.123	2.853
<b>31 Aralık 2024</b>	<b>86.728</b>	<b>7.862</b>	<b>94.590</b>
<b>31 Aralık 2024 net defter değeri</b>	<b>853</b>	<b>-</b>	<b>853</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 14 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

#### 31 Aralık 2023

	Haklar ve Yazılım	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
<b>Maliyet</b>			
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>86.213</b>	<b>7.862</b>	<b>94.075</b>
Alımlar/Çıkışlar	-	-	-
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>86.213</b>	<b>7.862</b>	<b>94.075</b>
<b>İtfa Payları</b>			
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>83.557</b>	<b>3.242</b>	<b>86.799</b>
Dönem itfa payı	2.441	2.497	4.938
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>85.998</b>	<b>5.739</b>	<b>91.737</b>
<b>31 Aralık 2023 net defter değeri</b>	<b>215</b>	<b>2.123</b>	<b>2.338</b>

### NOT 15 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

#### Kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar (Not 17)	21.029	11.126	23.019
	<b>21.029</b>	<b>11.126</b>	<b>23.019</b>

#### Uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar (Not 17)	8.019	7.263	9.650
	<b>8.019</b>	<b>7.263</b>	<b>9.650</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 16 - TAAHHÜTLER

#### Taahhütler ve yükümlülükler

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

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

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

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

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

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

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

Bu kapsamda;

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

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

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

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

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

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

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 16 - TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat / rehin / ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025 TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.925.483	2.124	76.000
Teminat (*)	-	-	-
Rehin	91.040	2.124	-
İpotek (**)	3.834.443	-	76.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	22.102.327	-
İpotek	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 16 - TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Aralık 2024 TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.753.042	2.124	76.000
Teminat (*)	-	-	-
Rehin	97.926	2.124	-
İpotek (**)	3.655.116	-	76.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	22.102.327	-
İpotek	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 16 - TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Aralık 2023 TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	6.417.041	8.536	142.791
Teminat (*)	328.916	8.536	-
Rehin	-	-	-
İpotek (**)	6.088.125	-	142.791
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	22.102.327	-
İpotek	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Teminat	-	-	-
Rehin	-	-	-
İpotek	-	-	-

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	21.029	11.126	23.019
	<b>21.029</b>	<b>11.126</b>	<b>23.019</b>

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
1 Ocak	11.126	23.019	16.194
Cari yıl değişimi	12.529	(5.022)	17.185
Parasal kayıp/kazanç	(2.626)	(6.871)	(10.360)
31 Aralık	<b>21.029</b>	<b>11.126</b>	<b>23.019</b>

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	8.019	7.263	9.650
	<b>8.019</b>	<b>7.263</b>	<b>9.650</b>

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
1 Ocak	7.263	9.650	21.527
Hizmet maliyeti	1.905	3.917	13.774
Faiz maliyeti	1.374	2.334	3.063
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	2.459	12.503	(7.020)
Ödenen kıdem tazminatları	(836)	(12.595)	(11.084)
Parasal kayıp/kazanç	(4.146)	(8.546)	(10.610)
31 Aralık	<b>8.019</b>	<b>7.263</b>	<b>9.650</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 18 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden katma değer vergisi ("KDV")	309.926	159.995	646.865
Diğer	26.556	44.369	83.869
	<b>336.482</b>	<b>204.364</b>	<b>730.734</b>

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Resim ve tablolar	125.125	125.125	125.125
Devreden katma değer vergisi ("KDV")	-	-	11.573
Depozito ve teminatlar	80.065	5.493	15.134
	<b>205.190</b>	<b>130.618</b>	<b>151.832</b>

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gider tahakkukları	25.589	21.404	115.469
	<b>25.589</b>	<b>21.404</b>	<b>115.469</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

#### Sermaye

Şirket'in onaylanmış ve çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL kayıtlı nominal bedeldeki: 1.059.500 (31 Aralık 2024: 1.059.500, 31 Aralık 2023: 1.059.500) hissedenden oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	TL	Pay %	TL	Pay %	TL	Pay %
Erden Timur	1.059.500	100	1.059.500	100	1.048.905	99
Musa Timur	-	-	-	-	10.595	1
<b>Nominal ödenmiş sermaye</b>	<b>1.059.500</b>	<b>100</b>	<b>1.059.500</b>	<b>100</b>	<b>1.059.500</b>	<b>100</b>
<b>Sermaye düzeltme farkları</b>	<b>5.734.245</b>		<b>5.734.245</b>		<b>5.734.245</b>	
<b>Düzeltilmiş sermaye</b>	<b>6.793.745</b>		<b>6.793.745</b>		<b>6.793.745</b>	

#### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin yüzde 20'sine ulaşmaya kadar yasal dönem karının yüzde 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, kar dağıtımı yapıldığı durumlarda Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/11'i oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin yüzde 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yasal yedeklerinin toplamı 8.471 TL'dir (31 Aralık 2024: 8.471 TL, 31 Aralık 2023: 8.471)

#### Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları 6.154.071 TL'dir (31 Aralık 2024: 7.923.191 TL, 31 Aralık 2023: 7.923.191)

#### Geçmiş yıl karları

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait geçmiş yıl karları 5.379.333 TL'dir (31 Aralık 2024: 6.649.023 TL, 31 Aralık 2023: 5.688.315)

#### Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

*Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları:*

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 15.726 TL (31 Aralık 2024: 13.759, 31 Aralık 2023: 3.757) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gider olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıplardan oluşmaktadır.

#### Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 6.154.071 TL'dir (31 Aralık 2024: 7.923.191 TL). Grup, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun Geçici 93. maddesi ("Varlık Barışı") kapsamında kayıtlarına aldığı tutarları, 28 Kasım 2020 tarihli ve 31318 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tebliğ uyarınca özkaynaklar altında "Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları" hesabında muhasebeleştirmiştir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Grup Yönetimi'nin 20 Ağustos 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı uyarınca, toplam 1.771.087 TL (nominal tutar: 1.643.883 TL) tutarında dağıtım yapılmasına karar verilmiştir. Söz konusu dağıtım, Şirket ortağı Sayın Erden Timur'un cari hesap bakiyesinden mahsup edilmek suretiyle gerçekleştirilmiştir.

Bu kapsamda ilgili tutar, özkaynaklar altında izlenen "Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları" hesabından düşülmüş olup, söz konusu işlem özkaynak işlemi olarak muhasebeleştirilmiş ve dönem kâr veya zararı üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

#### Kontrol gücü olmayan paylar

Bağlı ortaklıkların net varlıklarından ana ortaklığın doğrudan ve/veya dolaylı kontrolü dışında kalan paylara isabet eden kısımları Grup'un konsolide finansal durum tablosunda "kontrol gücü olmayan paylar" kalemi içinde sınıflandırılmıştır. Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kontrol gücü olmayan payları 7.115.365 TL'dir (31 Aralık 2024: 7.760.194 TL, 31 Aralık 2023: 8.155.025)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait kontrol gücü olmayan payların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem başı bakiyesi	7.760.194	8.155.025	7.160.596
Dönem zararının kontrol gücü olmayan paylara atfolan kısmı	(644.829)	(394.831)	994.429
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>7.115.365</b>	<b>7.760.194</b>	<b>8.155.025</b>

### NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Arsa ve arazi satış gelirleri (**)	1.609.792	1.409.253	3.659.128
Konut, Yurt ve ofis satış gelirleri (*)	3.661.890	2.669.873	1.577.040
Kira gelirleri	49.557	48.655	66.846
Ticari mal satışı	-	512.782	99.521
Satış iadeleri (-)	(13.981)	(91.502)	(133.590)
<b>Hasılat</b>	<b>5.307.258</b>	<b>4.549.061</b>	<b>5.268.945</b>
Satışların maliyeti (-)	(3.303.694)	(2.877.690)	(4.899.389)
<b>Brüt kar</b>	<b>2.003.564</b>	<b>1.671.371</b>	<b>369.556</b>

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

(\*\*) Arsa ve arazi satışı gelirleri yeni oluşan Nef Arsa markasının satış gelirlerinden oluşmaktadır. Bu kapsamda Nef Çanakkale Biga, Nef Eskişehir ve Nef Ilgaz arsa satış gelirleri bulunmaktadır.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 21 - GENEL YÖNETİM, SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satış ve pazarlama giderleri	(406.451)	(399.332)	(1.785.883)
Genel yönetim giderleri	(802.988)	(744.967)	(875.523)
	<b>(1.209.439)</b>	<b>(1.144.299)</b>	<b>(2.661.406)</b>

#### Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Personel giderleri	(267.811)	(367.196)	(341.046)
Danışmanlık giderleri	(244.501)	(91.845)	(132.604)
Vergi, resim ve harç giderleri	(91.207)	(119.112)	(171.972)
Kira giderleri	(52.750)	(19.193)	(27.711)
Seyahat ve konaklama giderleri	(21.566)	(10.394)	(15.007)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(20.314)	(21.416)	(27.223)
Temsil ve ağırlama giderleri	(15.089)	(11.723)	(16.926)
Yakıt, enerji ve su giderleri	(6.852)	(10.892)	(15.726)
Bakım onarım giderleri	(4.735)	(2.219)	(3.204)
Aracılık hizmeti ve komisyon giderleri	(3.663)	(50.978)	(73.601)
Haberleşme ve kırtasiye giderleri	(3.316)	(2.374)	(3.427)
Sigorta giderleri	(3.224)	(3.947)	(5.698)
Posta, kargo, kurye ve nakliye giderleri	(1.020)	(560)	(809)
Diğer	(66.940)	(33.118)	(40.569)
	<b>(802.988)</b>	<b>(744.967)</b>	<b>(875.523)</b>

#### Satış ve pazarlama giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Reklam ve tanıtım giderleri	(112.341)	(127.927)	(909.219)
Kira giderleri	(107.407)	(72.352)	(32.113)
Aracılık hizmeti ve komisyon giderleri	(88.894)	(123.190)	(580.286)
Personel giderleri	(50.869)	(49.701)	(40.903)
Bakım onarım giderleri	(13.044)	(711)	(14.450)
Vergi, resim ve harç giderleri	(9.643)	(836)	(5.896)
Danışmanlık giderleri	(6.489)	(2.843)	(11.459)
Haberleşme ve kırtasiye giderleri	(4.052)	(2.125)	(6.864)
Temsil ve ağırlama giderleri	(993)	(13.907)	(146.661)
Diğer	(12.719)	(5.740)	(38.032)
	<b>(406.451)</b>	<b>(399.332)</b>	<b>(1.785.883)</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
<b>Finansman gelirleri</b>			
Faiz gelirleri	1.076.154	485.578	82.579
	<b>1.076.154</b>	<b>485.578</b>	<b>82.579</b>
<b>Finansman giderleri</b>			
Faiz giderleri	(1.565.226)	(670.543)	(435.337)
Kur farkı gideri	(107.928)	(77.324)	(225.141)
	<b>(1.673.154)</b>	<b>(747.867)</b>	<b>(660.478)</b>

### NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	444.433	765.952	4.170.420
Kur farkı gelirleri	656.726	837.839	1.698.791
Konusu kalmayan karşılıklar	-	377.849	14.994
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	-	1.696.018	-
Diğer	91.974	304.273	163.307
	<b>1.193.133</b>	<b>3.981.931</b>	<b>6.047.512</b>

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı	(2.019.267)	(3.099.449)	(974.912)
Kur farkı gideri	(1.361.115)	(755.041)	(1.941.351)
Karşılık giderleri	(391.342)	(523.569)	(786.423)
Stok değer düşüklüğü	(170.253)	(39.012)	(791.267)
Şüpheli ticari alacak ve diğer karşılığı gideri	-	(649.708)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	-	(25.869)	(75.652)
Diğer	(53.323)	(676.390)	(554.565)
	<b>(3.995.300)</b>	<b>(5.769.038)</b>	<b>(5.124.170)</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 24 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Türkiye’de faaliyet gösteren şirketler için uygulanan kurumlar vergisi oranı %25’tir (31 Aralık 2024: %25, 31 Aralık 2023: %25). Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre, en az iki yıl süreyle sahip olunan iştiraklerin ve gayrimenkullerin satışlarından elde edilen kazançların %75’i satış tarihinden itibaren beş yıl içinde özkaynak hesaplarına kaydedilmesi durumunda vergi istisnasına konu olmaktadır. Ayrıca, aynı Kanunla 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununda yapılan değişiklik sonucu, 1 Ocak 2019’dan geçerli olmak üzere kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlar için tanınan %75’lik istisna %50 olarak uygulanacaktır. Geriye kalan %25’lik kısım kurumlar vergisine tabidir. Türk vergi mevzuatına göre malı zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir. Ancak, malı zararlar geriye dönük taşınamazlar. 22 Nisan 2022 tarih ve 31462 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7316 Sayılı Kanun’un Vergi düzenlemelerine ilişkin, Kurumlar vergisi oranının; 2022 kurum kazançları için %23, 2023 kurum kazançları için ise %20 olarak uygulanması belirlenmiştir. Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap döneminin takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

#### Gelir vergisi stopajı

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

#### Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

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

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 yıllarına ait cari dönem vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek kurumlar vergisi	942	1.233	1
Eksi: peşin ödenen vergiler (-)	-	-	-
	<b>942</b>	<b>1.233</b>	<b>1</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 24 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 yıllara ait vergi gelir/giderinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kurumlar vergisi	-	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	(784.608)	41.042	(800.450)
<b>Kar / zararda muhasebeleştirilen vergi (gideri) / geliri</b>	<b>(784.608)</b>	<b>41.042</b>	<b>(800.450)</b>
Kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi	492	2.501	(1.404)
	<b>(784.116)</b>	<b>43.543</b>	<b>(801.854)</b>

Ertelenmiş vergiler Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan konsolide finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak %25 kullanılmıştır (2024: %25,2023: %25). Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir

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

	Toplam geçici farklar			Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)		
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer	(149.120)	219.076	141.052	37.280	(54.769)	(35.263)
Finansal yatırımlar	(10.516)	25.076	7.348	2.629	(6.269)	(1.837)
Ticari ve diğer alacaklar	(330.300)	(1.237.876)	(1.549.360)	82.575	309.469	387.340
Stoklar	4.816.344	1.112.932	(2.035.604)	(1.204.086)	(278.233)	508.901
Verilen avanslar	(1.185.240)	(811.316)	(695.240)	296.310	202.829	173.810
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	21.990.052	21.981.952	26.348.360	(5.497.513)	(5.495.488)	(6.587.090)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(18.936)	(133.528)	(225.800)	4.734	33.382	56.450
Ticari ve diğer borçlar	(370.316)	372.228	15.188	92.579	(93.057)	(3.797)
Ertelenmiş gelirler	4.712.300	5.574.416	4.287.288	(1.178.075)	(1.393.604)	(1.071.822)
Kullanılmamış izin karşılığı	(21.028)	(11.128)	(23.020)	5.257	2.782	5.755
Kıdem tazminatı karşılığı	(8.020)	(10.436)	(9.652)	2.005	2.609	2.413
Finansal borçlar	(167.564)	(58.828)	(85.256)	41.891	14.707	21.314
Cari yıl zararları	(2.187.572)	(3.088.948)	(2.067.512)	546.892	772.237	516.878
				<b>(6.767.522)</b>	<b>(5.983.405)</b>	<b>(6.026.948)</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 24 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 yıllara ait vergi gelir/giderinin detayı aşağıdaki gibidir:

Etkin vergi oranının mutabakatı 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait raporlanan vergi karşılığı vergi öncesi kar üzerinde yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan tutardan farklıdır. İlgili mutabakat dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem (zararı)/ karı	(2.161.933)	(1.664.521)	1.955.137
Toplam vergi (gideri)/ geliri	(784.608)	41.042	(800.450)
<b>Vergi öncesi (zarar) / kar</b>	<b>(1.377.325)</b>	<b>(1.705.563)</b>	<b>2.755.587</b>

  

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Şirket'in yasal vergi oranına göre vergi öncesi zarardan hesaplanan vergi	344.331	426.391	(688.897)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	(81.380)	(72.277)	(249.921)
Vergiye tabi olmayan enflasyon düzeltmeleri	(232.249)	298.389	(167.016)
Vergi oranı değişiminin etkisi	-	-	96.450
Üzerinden ertelenmiş vergi varlığı yaratılmayan mali zararlar ve mahsup edilen geçmiş yıl zararları	(815.310)	(611.461)	-
Üzerinden ertelenmiş vergi varlığı yaratılmayan mali zararlar ve mahsup edilen geçmiş yıl karları	-	-	196.850
Diğer düzeltmelerin etkisi	-	-	12.084
<b>Dönem vergi gelir / (gideri)</b>	<b>(784.608)</b>	<b>41.042</b>	<b>(800.450)</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 25 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç, dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesi ile hesaplanır. 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla pay başına kazancın hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı (tam değeri)	10.595	10.595	10.595
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem zararı (TL)	(1.517.104)	(1.269.690)	960.708
<b>Faaliyetlerden elde edilen adi pay başına kazanç /(kayıp) [1 lot hisse için]</b>	<b>(1,4319)</b>	<b>(1,1984)</b>	<b>0,9068</b>
<b>Faaliyetlerden elde edilen sulandırılmış pay başına kazanç /(kayıp) [1 lot hisse için]</b>	<b>(1,4319)</b>	<b>(1,1984)</b>	<b>0,9068</b>

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

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

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

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

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

#### **Kredi riski**

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

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Kredi riski(Devamı)

31 Aralık 2025	<u>Alacaklar</u>		Bankalardaki mevduat	Finansal Yatırımlar	Diğer		
	<u>Ticari alacaklar</u> İlişkili taraf	<u>Diğer alacaklar</u> Diğer taraf					
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>1.645</b>	<b>3.397.306</b>	<b>-</b>	<b>14.419</b>	<b>793.102</b>	<b>1.532.014</b>	<b>-</b>
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.645	2.514.006	-	14.419	793.102	1.532.014	-
B.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	883.300	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	8.054	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(8.054)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
D.Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-
			<b>Ticari alacaklar</b>	<b>Diğer alacaklar</b>	<b>Bankalardaki mevduat</b>	<b>Türev araçları</b>	<b>Diğer</b>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş			46.897	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş			24.205	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş			626.085	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş			186.113	-	-	-	-

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Kredi riski(Devamı)

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal Yatırımlar	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>2.220</b>	<b>6.009.507</b>	<b>591.350</b>	<b>54.397</b>	<b>2.496.979</b>	-	-
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.220	4.316.306	591.350	54.397	2.496.979	-	-
B.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.693.201	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	10.522	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(10.522)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
D.Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-
			<b>Ticari alacaklar</b>	<b>Diğer alacaklar</b>	<b>Bankalardaki mevduat</b>	<b>Türev araçları</b>	<b>Diğer</b>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş			89.896	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş			46.400	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş			1.200.145	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş			356.760	-	-	-	-

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2023	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal Yatırımlar	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>79</b>	<b>8.021.011</b>	<b>30.806</b>	<b>170.246</b>	<b>347.931</b>	-	-
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	79	6.831.613	30.806	170.246	347.931	-	-
B.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.189.398	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	15.191	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(15.191)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
D.Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-
			<b>Ticari alacaklar</b>	<b>Diğer alacaklar</b>	<b>Bankalardaki mevduat</b>	<b>Türev araçları</b>	<b>Diğer</b>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş			63.148	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş			32.594	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş			843.048	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş			250.608	-	-	-	-

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Likidite riski

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

#### 31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan az	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan fazla
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	4.737.543	5.937.543	-	5.877.468	60.075	-
İlişkili taraflara ticari borçlar	5.306	5.306	5.306	-	-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4.821.846	4.821.846	4.805.584	-	16.262	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	558.720	558.720	98.552	-	460.168	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	166.844	166.844.033	129.991.571	-	36.852.462	-
<b>Toplam</b>	<b>10.290.259</b>	<b>178.167.448</b>	<b>134.901.013</b>	<b>5.877.468</b>	<b>37.388.967</b>	<b>-</b>

#### 31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan az	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan fazla
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	1.385.511	2.519.565	101.470	1.577.777	840.318	-
İlişkili taraflara ticari borçlar	709	709	709	-	-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.152.262	3.152.262	3.139.476	-	12.786	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	994.178	994.178	397.982	-	596.196	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	448.055	448.055	402.392	-	45.663	-
<b>Toplam</b>	<b>5.980.715</b>	<b>7.114.769</b>	<b>4.042.029</b>	<b>1.577.777</b>	<b>1.494.963</b>	<b>-</b>

#### 31 Aralık 2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan az	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan fazla
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	3.297.917	4.284.705	101.430	1.235.711	2.947.564	-
İlişkili taraflara ticari borçlar	13.781	13.781	13.781	-	-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4.944.039	4.944.039	4.882.913	-	61.126	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	1.144.186	1.144.186	342.288	-	801.898	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.278.121	1.278.121	1.110.633	-	167.488	-
<b>Toplam</b>	<b>10.678.044</b>	<b>11.664.832</b>	<b>6.451.045</b>	<b>1.235.711</b>	<b>3.978.076</b>	<b>-</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Piyasa riski

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

#### Kur Riski

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

	31 Aralık 2025				
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
1. Ticari alacaklar	771.501	1.618	13.917	-	-
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	331.819	4.179	3.026	-	-
Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
Diğer	1.726.724	27.810	10.571	15	48
<b>Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>2.830.044</b>	<b>33.607</b>	<b>27.514</b>	<b>15</b>	<b>48</b>
Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
Parasal Finansal Varlıklar	60.917	422	849	-	-
Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-
<b>Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>60.917</b>	<b>422</b>	<b>849</b>	-	-
<b>Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>2.890.961</b>	<b>34.029</b>	<b>28.363</b>	<b>15</b>	<b>48</b>
Ticari Borçlar	2.306.474	22.485	26.599	1	56
Finansal Yükümlülükler	259.294	-	5.204	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.234.115	51.072	20.215	435	-
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>5.799.883</b>	<b>73.557</b>	<b>52.018</b>	<b>436</b>	<b>56</b>
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	676.389	15.768	11	-	-
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>676.389</b>	<b>15.768</b>	<b>11</b>	-	-
<b>Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>6.476.272</b>	<b>89.325</b>	<b>52.029</b>	<b>436</b>	<b>56</b>
<b>Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük)</b>					
<b>Pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-	-
a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
<b>19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı</b>					
<b>Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük)</b>					
<b>Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(3.585.311)</b>	<b>(55.296)</b>	<b>(23.666)</b>	<b>(421)</b>	<b>(8)</b>
<b>Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(3.585.311)</b>	<b>(55.296)</b>	<b>(23.666)</b>	<b>(421)</b>	<b>(8)</b>
<b>Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	-	-	-	-	-
<b>İhracat</b>	-	-	-	-	-
<b>İthalat</b>	-	-	-	-	-

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Kur Riski (Devamı)

	31 Aralık 2024				
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
1. Ticari alacaklar	212.332	-	4.953	-	-
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	949.960	11.478	11.156	-	-
Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
Diğer	1.065.296	21.876	3.810	10	54
<b>Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>2.227.588</b>	<b>33.354</b>	<b>19.919</b>	<b>10</b>	<b>54</b>
Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
Parasal Finansal Varlıklar	435.170	9.589	958	-	-
Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-
<b>Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>435.170</b>	<b>9.589</b>	<b>958</b>	-	-
<b>Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>2.662.758</b>	<b>42.943</b>	<b>20.877</b>	<b>10</b>	<b>54</b>
Ticari Borçlar	809.937	6.576	12.588	1	-
Finansal Yükümlülükler	425.935	-	9.936	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.941.625	58.473	11.977	487	-
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>4.177.497</b>	<b>65.049</b>	<b>34.501</b>	<b>488</b>	-
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.230.918	17.891	11.562	-	-
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>1.230.918</b>	<b>17.891</b>	<b>11.562</b>	-	-
<b>Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>5.408.415</b>	<b>82.940</b>	<b>46.063</b>	<b>488</b>	-
<b>Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük)</b>					
<b>Pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-	-
a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
<b>19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı</b>					
<b>Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük)</b>					
<b>Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(2.745.657)</b>	<b>(39.997)</b>	<b>(25.186)</b>	<b>(478)</b>	<b>54</b>
<b>Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(2.745.657)</b>	<b>(39.997)</b>	<b>(25.186)</b>	<b>(478)</b>	<b>54</b>
<b>Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	-	-	-	-	-
<b>İhracat</b>	-	-	-	-	-
<b>İthalat</b>	-	-	-	-	-

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Kur Riski (Devamı)

	TL Karşılığı	31 Aralık 2023 ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
1. Ticari alacaklar	452.607	9.799	3.054	-	-
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	1.698.243	32.436	15.371	-	-
Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-
<b>Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>2.150.850</b>	<b>42.235</b>	<b>18.425</b>	-	-
Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
Parasal Finansal Varlıklar	158.990	3.120	1.364	-	-
Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-
<b>Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>158.990</b>	<b>3.120</b>	<b>1.364</b>	-	-
<b>Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>2.309.840</b>	<b>45.355</b>	<b>19.789</b>	-	-
Ticari Borçlar	104.979	3.053	3	-	-
Finansal Yükümlülükler	286.003	-	7.525	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.176.054	51.783	36.771	-	-
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>3.567.036</b>	<b>54.836</b>	<b>44.299</b>	-	-
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler	294.240	-	7.742	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.089.596	29.310	2.181	-	-
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>1.383.836</b>	<b>29.310</b>	<b>9.923</b>	-	-
<b>Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>4.950.872</b>	<b>84.146</b>	<b>54.222</b>	-	-
<b>Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük)</b>					
<b>Pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-	-
a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
<b>19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı</b>					
<b>Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük)</b>					
<b>Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(2.641.032)</b>	<b>(38.791)</b>	<b>(34.433)</b>	-	-
<b>Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23)</b>					
<b>(=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(2.641.032)</b>	<b>(38.791)</b>	<b>(34.433)</b>	-	-
<b>Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	-	-	-	-	-
<b>İhracat</b>	-	-	-	-	-
<b>İthalat</b>	-	-	-	-	-

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Kur Riski (Devamı)

##### Duyarlılık analizi

31 Aralık 2025 tarihinde TL'nin aşağıdaki para birimleri karşısında yüzde 10 değer kaybetmesi durumunda, vergi öncesi kar veya zarar ve özkaynak aşağıda gösterilen tutarlarda artacaktır (azalacaktır). Bu analizde diğer değişkenlerin, özellikle faiz oranlarının sabit kaldığı varsayılmıştır. Analiz, 2024 ve 2023 yılları için de aynı bazda yapılmıştır.

	<u>Kar/(Zarar)</u>		<u>Özkaynaklar</u>	
	<u>Yabancı</u> <u>paranın</u> <u>değer</u> <u>kazanması</u>	<u>Yabancı</u> <u>paranın</u> <u>değer</u> <u>kazanması</u>	<u>Yabancı</u> <u>paranın</u> <u>değer</u> <u>kazanması</u>	<u>Yabancı</u> <u>paranın</u> <u>değer</u> <u>kazanması</u>
<b>31 Aralık 2025</b>				
<b>ABD Doları kurunun %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</b>				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(237.010)	237.010	(237.010)	237.010
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(237.010)</b>	<b>237.010</b>	<b>(237.010)</b>	<b>237.010</b>
<b>Avro kurunun %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</b>				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(119.401)	119.401	(119.401)	119.401
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro Net Etki (4+5)</b>	<b>(119.401)</b>	<b>119.401</b>	<b>(119.401)</b>	<b>119.401</b>
<b>Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</b>				
Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(356.411)</b>	<b>356.411</b>	<b>(356.411)</b>	<b>356.411</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Döviz kuru Duyarlılık Analiz Tablosu

	<u>Kar/(Zarar)</u>		<u>Özkaynaklar</u>	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması
<b>31 Aralık 2024</b>				
<b>ABD Doları kurunun %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</b>				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(164.371)	164.371	(164.371)	164.371
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(164.371)</b>	<b>164.371</b>	<b>(164.371)</b>	<b>164.371</b>
<b>Avro kurunun %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</b>				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(107.972)	107.972	(107.972)	107.972
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro Net Etki (4+5)</b>	<b>(107.972)</b>	<b>107.972</b>	<b>(107.972)</b>	<b>107.972</b>
<b>Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</b>				
Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(272.343)</b>	<b>272.343</b>	<b>(272.343)</b>	<b>272.343</b>
<b>31 Aralık 2023</b>				
<b>ABD Doları kurunun %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</b>				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(133.242.643)	133.242.643	(133.242.643)	133.242.643
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(133.242.643)</b>	<b>133.242.643</b>	<b>(133.242.643)</b>	<b>133.242.643</b>
<b>Avro kurunun %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</b>				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(130.871.446)	130.871.446	(130.871.446)	130.871.446
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro Net Etki (4+5)</b>	<b>(130.871.446)</b>	<b>130.871.446</b>	<b>(130.871.446)</b>	<b>130.871.446</b>
<b>Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</b>				
Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(264.114.089)</b>	<b>264.114.089</b>	<b>(264.114.089)</b>	<b>264.114.089</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Sermaye riski yönetimi

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

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

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal borçlar toplamı	4.737.543	1.385.511	3.297.917
Eksi: Nakit değerler ve bankalar	2.330.488	2.663.021	350.487
<b>Net finansal borç</b>	<b>2.407.055</b>	<b>(1.277.510)</b>	<b>2.947.430</b>
<b>Özkaynaklar toplamı</b>	<b>23.918.155</b>	<b>27.851.175</b>	<b>29.525.698</b>
<b>Borç/özkaynaklar oranı</b>	<b>10,06%</b>	<b>(4,59%)</b>	<b>9,98%</b>

### NOT 27 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıllarda kapsamlı bilançoda Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının kar/(zarar) payları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Timur Karlitepe	93.911	93.882	-
HT Gayrimenkul	4.261	4.381	2.975
	<b>98.172</b>	<b>98.263</b>	<b>2.975</b>

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıllarda kapsamlı gelir tablosundaki Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının karlarındaki / (zararlarındaki) payları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Timur Karlitepe	29	93.882	-
HT Gayrimenkul	(120)	1.406	(2.312)
	<b>(91)</b>	<b>95.288</b>	<b>(2.312)</b>

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 27 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket'in iştiraklerinin 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal bilgileri aşağıdaki tabloda özetlemiştir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Duran varlıklar	8.055	9.714	10.422
Dönen varlıklar	155.706	267.173	127.012
Kısa vadeli yükümlülükler	39.333	51.978	75.652
Uzun vadeli yükümlülükler	-	8.623	-
<b>Net varlıklar</b>	<b>124.428</b>	<b>216.286</b>	<b>61.782</b>
Dönem net zararı	(183)	83.357	(5.784)
<b>Şirket'in dönem net karı/ (zararındaki) payı</b>	<b>(92)</b>	<b>41.679</b>	<b>(2.892)</b>

### NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup, 1 Ocak 2026 tarihinden bu raporlama tarihe kadar 1.593 milyon TL tutarında tahvil itfası gerçekleştirmiştir.

7 Mart 2026 tarihli karar uyarınca Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu ("TMSF") tarafından Timur Gayrimenkul ve bağlı ortaklıklarına kayyım atanmıştır. İlgili karar kapsamında, şirketlerin yönetim ve temsil yetkileri TMSF tarafından görevlendirilen kayyımlara devredilmiştir.

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

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>Finansal durum tablosu kalemleri</b>		
Stoklar	2.517.055	4.707.985
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9.485.819	12.463.067
Peşin ödenmiş giderler	29.367	26.933
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	23.191	18.290
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	15.725	12.864
Ertelenmiş gelirler	(1.579.968)	(4.538.719)
Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	(2.240.382)	(2.739.466)
Ödenmiş sermaye	(327.304)	(615.447)
Pay sahiplerinin ilave katkıları	(287.504)	(2.540.882)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	2.473	3.994
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(223)	(418)
Geçmiş yıllar karları/zararları	(7.860.958)	(7.002.996)
<b>Kar veya zarar tablosu kalemleri</b>		
Hasılat	(1.705.526)	(1.308.928)
Satışların maliyeti (-)	809.252	1.214.637
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	42.289	56.406
Genel yönetim giderleri (-)	131.832	98.132
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından / (zararlarından) paylar	-	(2.546)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(121.277)	(360.016)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	2.267.303	180.910
Finansman gelirleri	(60.575)	(40.546)
Finansman giderleri (-)	87.219	88.219
<b>Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)</b>	<b>1.227.808</b>	<b>(278.527)</b>

.....