



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	YEDİTEPE BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu'na

Giriş

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

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Dikkat Çekilen Hususlar

Dipnot 2'de belirtildiği üzere, Grup'un tek pay sahibi olan Erden Timur hakkında yürütölen bir soruşturma kapsamında, 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. Bu husus tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

Diğler Hususlar

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

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

Sonuç

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

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(Associate member of PRAXITY AISBL)

Fahri Arkan, YMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 19 Ağustos 2026

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	270.663	940.282
Finansal Yatırımlar	4	1.474.452	1.804.098
Ticari Alacaklar		5.806.425	4.002.602
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	0	1.937
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	5.806.425	4.000.665
Diğer Alacaklar		19.327	16.979
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	4.957	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	14.370	16.979
Stoklar	11	50.928.366	52.014.721
Peşin Ödenmiş Giderler		2.613.087	2.567.589
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	12	2.613.087	2.567.589
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	1.401	23.467
Diğer Dönen Varlıklar	18	388.459	396.241
ARA TOPLAM		61.502.180	61.765.979
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		61.502.180	61.765.979
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	4	35.935	36.530
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	27	115.376	115.607
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	7.915.909	7.984.231
Maddi Duran Varlıklar	13	93.766	100.265
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	38.371	47.837
Peşin Ödenmiş Giderler		1.321.188	1.000.767
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	12	1.321.188	1.000.767
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24	1.335.018	985.845
Diğer Duran Varlıklar	18	155.395	241.631
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		11.010.958	10.512.713
TOPLAM VARLIKLAR		72.513.138	72.278.692
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		1.623.341	4.976.304
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	1.623.341	4.976.304
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar		1.623.341	4.976.304
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		614.172	531.878
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	614.172	531.878
Ticari Borçlar		5.382.169	5.665.299
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	2.521	6.248
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	5.379.648	5.659.051
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	40.499	21.177
Diğer Borçlar		630.154	269.132
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	532.033	116.054
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	98.121	153.078
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	12	15.181.858	16.368.330
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	19.371	1.109
Kısa Vadeli Karşılıklar		25.205	24.763
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	25.205	24.763
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	34.757	30.136
ARA TOPLAM		23.551.526	27.888.128
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		23.551.526	27.888.128
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		449.784	70.744
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	449.784	70.744
Banka Kredileri		449.784	70.744
Ticari Borçlar		16.262	19.151
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7	16.262	19.151
Diğer Borçlar		585.030	585.290
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	545.520	541.893

İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	9	39.510	43.397
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	12	8.425.688	6.584.669
Uzun Vadeli Karşılıklar		9.739	9.443
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	9.739	9.443
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	9.947.501	8.955.272
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		154.612	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		19.588.616	16.224.569
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		43.140.142	44.112.697
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		20.959.644	19.786.949
Ödenmiş Sermaye	19	1.059.500	1.059.500
Sermaye Düzeltme Farkları	19	6.940.808	6.940.808
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	19	7.247.028	7.247.028
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-21.613	-18.519
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-21.613	-18.519
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-21.613	-18.519
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	9.976	9.976
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	19	4.548.156	6.334.697
Net Dönem Karı veya Zararı		1.175.789	-1.786.541
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		8.413.352	8.379.046
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		29.372.996	28.165.995
TOPLAM KAYNAKLAR		72.513.138	72.278.692

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	20	4.502.040	1.353.680		
Satışların Maliyeti	20	-1.963.342	-924.616		
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.538.698	429.064		
BRÜT KAR (ZARAR)		2.538.698	429.064		
Genel Yönetim Giderleri	21	-451.395	-350.573		
Pazarlama Giderleri	21	-197.544	-265.260		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	95.426	782.933		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	-809.787	-3.989.154		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.175.398	-3.392.990		
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	27	-232	-11		
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.175.166	-3.393.001		
Finansman Gelirleri	22	589.692	204.213		
Finansman Giderleri	22	-674.068	-317.783		
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	29	763.392	306.424		
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.854.182	-3.200.147		
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-644.087	696.852		
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-20.072	0		
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	24	-624.015	696.852		
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.210.095	-2.503.295		
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.210.095	-2.503.295		
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	19	34.306	-579.440		
Ana Ortaklık Payları		1.175.789	-1.923.855		
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-3.094	-2.228		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-4.125	-2.785		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		1.031	557		
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		1.031	557		
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-3.094	-2.228		
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.207.001	-2.505.523		
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		34.306	-579.440		
Ana Ortaklık Payları		1.172.695	-1.926.083		

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.311.153	-2.232.427
Dönem Karı (Zararı)		1.210.095	-2.503.295
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		1.210.095	-2.503.295
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		0	0
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		4.854.209	1.517.852
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13	16.087	12.476
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		63.768	1.036.273
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	23	63.768	1.036.273
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		234.838	100.919
Genel Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	23	234.838	100.919
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-36.881	24.710
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	22	-589.692	-204.213
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	22	552.811	228.923
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	5	121.257	127.096
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-5.012	2.960
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-5.012	2.960
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	27	-232	-11
İş Ortaklıklarının Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-232	-11
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	24	644.087	-696.852
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-55.289	1.410.680
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	23	-55.289	1.410.680
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		3.871.586	-500.399
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-4.767.289	-1.225.759
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.407.474	1.488.077
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-2.407.474	1.488.077
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-4.908	-1.041.566
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-4.908	-1.041.566
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-6.821.989	-2.079.937
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-894.734	-915.917
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		571.279	142.719
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		571.279	142.719
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		22.515	16.312
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		4.116.193	1.513.109
Diğer Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		4.116.193	1.513.109
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		489.620	-175.844
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		489.620	-175.844
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		162.209	-172.712
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		162.209	-172.712
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.297.015	-2.211.202
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		18.527	-6.393
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	17	-4.389	-14.832
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		123.489	-551.947
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13,1	-122	-134

Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-122	-134
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	123.611	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	0	-551.813
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-2.097.158	875.932
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	221.489	1.865.800
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		221.489	1.865.800
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-2.355.528	-965.158
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-2.355.528	-965.158
Ödenen Faiz	22	-552.811	-228.923
Alınan Faiz	22	589.692	204.213
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-662.516	-1.908.442
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-662.516	-1.908.442
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		940.282	3.135.971
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-48.069	-415.730
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		229.697	811.799

[illegible][illegible]

[illegible]