

BASIN BÜLTENİ

Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI'nın 11.06.2026 tarihi itibarıyla Kredi Derecelendirme Raporunu revize ederek Ulusal ölçekte kredi derecelendirme notlarını yeniden belirlemiştir.

KOBİRATE Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından düzenlenen derecelendirme raporu, ilgili grubun www.kobirate.com.tr adresinden Kobirate sistemine elektronik ortamda göndermiş olduğu veya yanıtlamış olduğu 117 adet belge, bilgi, dosya firmanın Resmi internet sitesinden kamuya açıklamış olduğu veriler, **PKF ADAY BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.** firmasının şirketin 2023,2024 ve 2025 yıllarını içeren 20 MAYIS 2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu ile ilgili şirket hakkında uzmanlarımız aracılığı ile yapılan incelemeler baz alınarak hazırlanmıştır.

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş., Şen Timur Gümrükleme ve Dış Ticaret Limited Şirketi ismi altında gümrük komisyonculuğu aracılık ve mümessillik yapmak için 1992 yılında kurulmuş, Şirket 12 NİSAN 2007'de nev'i değiştirmek sureti ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. unvanını almıştır. **Şirketlerin tek sahibi Erden Timur "futbolda yasadışı bahis ve şike" ve "suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama" soruşturma çerçevesinde 29 Aralık 2025 tarihinde tutuklanmıştır. 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. Şirketin ve hâkim ortağının dava süreci devam etmektedir.** Şirketin merkezi Esentepe Mahallesi Ali Kaya Sokak No:3 APA NEF Plaza kat 5-6 Levent- İstanbul-Türkiye adresinde faaliyet göstermektedir. Şirket Ana Sözleşmesinin 11. maddesine göre Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre en az bir en çok yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu tarafından yürütülmektedir. Şirketin organizasyon yapısına göre Genel Müdür bağlı 8 ana birimden ve bunlara bağlı alt birimlerden oluşan bir organizasyon yapısı bulunmaktadır. Şirketin sermayesi 1.059.500.175 TL'dir

Şirketin NEF Reserve, NEF projeler, NEF Arsa ve NOVU markası ile geniş coğrafyaya yayılmış çok sayıda biten devam eden projeleri bulunmaktadır. Şirket Nef markası ile 25 arsa projesi ile sektörde önemli bir konumda bulunmaktadır. Rapor tarihi itibarı ile şirket Nef Arsa markası ile çeşitli bölgelerde 4.385644 m² proje alanın olan varlığı bulunmaktadır. Nef projeleri kapsamında rapor tarihi itibarı ile 2009 yılından bugüne kadar olan süre içerisinde tamamlanan devam eden internet sitesi aracılığı ile kamuoyu ile paylaşılan 8.588 Villa, Rezidans konut ve ofis bulunmaktadır.

Şirketin 2024 ve 2025 yılı Toplam Varlıkları (Aktifler) incelendiğinde, 2025 yılsonu itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,88 oranında azalmış, 2024 yılsonu itibarıyla, Şirketin aktif toplamı içerisinde en büyük payı, %71,9 ile stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmakta olup, aktiflerin finansmanı banka kredileri (%6,88),Ticari borçlar (7,83), Kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler (%31,75) **(Ertelenmiş gelirler Grubun Konut, Ofis ve Arsa satışına ilişkin olarak almış olduğu avanslardan oluşmaktadır, Teslimat sonrası hasılat kalemi altında muhasebeleştirilmektedir)** ve öz kaynaklar (%38,96) yoluyla finanse edilmektedir. Şirketin net işletme sermayesi tutarları incelendiğinde; 2023 yılsonu itibarıyla 1,5 Milyar TL ve 2024 yılsonu itibarıyla 4 Milyar TL ve 2025 yıl sonu itibarı ile 28,7 Milyar TL tutarında net işletme sermayesi bulunmaktadır. İlgili dönemde, Şirket'in net işletme sermayesi düzeyleri analiz edildiğinde, net işletme sermayesinin toplam varlıklar içerisindeki payları itibarıyla ortaya çıkan oranların 2023-2024 ve 2025 yıllarında %2,29, %6,41 ve 2025 yılında %46,87 gerçekleştiği görülmüştür.

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirketin hasılatında bir önceki yıl sonuna göre %16,66 oranında bir artış yaşanmış satış gelirleri içerisinde arsa satışları %30,33 Konut ve Ofis satışları %68,99 oranındadır. 2025 Yılı satış gelirlerindeki artış bir önceki yıla göre Konut ve ofis satışlarında %37,15 Arsa satışlarında %14,23 oranında artış göstermiştir. Şirketin son iki yılda ticari faaliyetlerinden elde etmiş olduğu faaliyet kâr/zarar rakamlarının değerlendirilmesinde, 2024 yılında (1.260) Milyon TL faaliyet zararı oluşurken, 2025 yılında bu rakam %59,37 artışla (2.008) Milyon TL seviyesine yükselmiştir. 2024 yıl sonu 1.674, Milyon TL zararla kapatan şirket 2025 yılında zararı %29,22 artışla 2.163,9 Milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

Rapora konu son iki yıllık dönemde zarar açıklayan Şirket'in 2024 yılında Aktif Kârlığı (ROA) ve Özkaynak Karlılık oranı (ROE) negatif açıklayan Şirket'in-2,67 ve %-6,01 oranında gerçekleşmiştir. 2025 yılı grup zararından dolayı bu oranlar %-3,53 ve %-9,05 düzeylerinde ulaşmıştır. Şirketin 2025 yılı zararının oluşmasına neden olan en önemli etkenler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer azalışı, finansman giderleri kur farkı giderleri ve enflasyon muhasebesi düzeltmelerine bağlı olarak ortaya çıkan Net Parasal Pozisyon kayıplardan kaynaklanmaktadır. 2025 yılı Faiz giderlerindeki artış bir önceki yıla göre %123,7 oranında artış göstererek 1,673,1 Milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

İstanbul 1. Sulh ceza Hakimliğinin 06 MART 2026 tarih ve 2026/ 2785 sayılı kararı ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu TMSF gruba Kayyım olarak atanmış ve grup yönetimi 25 Mart 2026 tarihinden itibaren TMSF tarafından atanan yönetime devredilmiştir. Adli süreçteki gelişmeler TMSF'nin ve diğer kamu otoritelerinin grubun sürekliliği ile ilgili kararlarını etkileyebilir. Şirketin ve hâkim ortağının dava süreçleri devam etmektedir. Devam eden mahkeme süreçleri ile grubun ne şekilde etkileneceği tam olarak bilinmemektedir.

Finansal ve Kurumsal Yönetim Değerlendirmeleri sonucu;

Şirketin ulusal ölçekteki kredi derecelendirme notları Uzun vade için **KR BBB**, Kısa vade için **KR A-3** olarak revize edilmiş olup not görünümü "**DURAĞAN**" olarak değerlendirilmiştir.

Uzun Vadeli KR BBB Notu; Derecelendirilen borçlar ve borçluların diğer borçlar ve borçlulara göre ortalama kredi kalitesini ifade eder. Finansal yükümlülükleri yerine getirme kabiliyeti yüksek, olumsuz ekonomik koşullardan etkilenme riski fazladır.

Kısa Vadeli KR A-3 Derecelendirilen borçlar ve borçluların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla ortalama kredi kalitesini ifade eder.

Not Görünümü; "DURAĞAN" Kısa vadede bir not artışı beklentisi bulunmamaktadır.

Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. Etik İlkelerini Bankalar Kanunu, Derecelendirme Kuruluşlarının Faaliyetlerini düzenleyen SPK ve BDDK yönetmelikleri, IOSCO ve OECD uluslararası kuruluşların genel kabul görmüş etik ilkeleri, genel kabul görmüş ahlaki teamülleri dikkate alarak hazırlanmış ve internet sitesi aracılığı ile duyurulmuştur.

Kamuoyu ile paylaşıyoruz.

10.06.2026, İstanbul

Hasanpaşa Mahallesi Ali Ruhi Sokak No:2 Kat:2 34722 Kadıköy/İSTANBUL

Tel: 216 330 56 20 PBX

www.kobirate.com.tr

Bilgi için:

Burhan TAŞTAN burhantastan@kobirate.com.tr