

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı** : Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
1.2. Merkez Adresi : Esentepe Mahallesi Ali Kaya Sokak No:3/ 24 Apa Nef
Plaza Kat 5-6 Şişli / İSTANBUL
1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü : İstanbul
1.4. Ticaret Sicil Numarası : 725697-0
1.5. Faaliyet Konusu : Şirket'in faaliyet konusu Türkiye ve yurtdışında inşaat ve
müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı,
geliştirmesi ve satımını gerçekleştirmektir. Şirket'in
toplam çalışan sayısı 30.06.2023 itibari ile 259 kişidir.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 1.059.500.175,63 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı		
Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.	Sermayedeki Payı	
	Tutar (TL)	Oran (%)
Erden Timur (A Grubu)	211.900.035,63	20,0
Erden Timur (B Grubu)	847.600.139,00	80,0
Toplam	1.059.500.175,63	100,0

1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Şirket sermayesinde paya sahip tüzel kişi ortak bulunmamaktadır.

1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:

Şirket sermayesinde paya sahip tüzel kişi ortak bulunmamaktadır.

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK/YK Tarihi	Görev Süresi
Erden Timur	Yönetim Kurulu Başkanı	20.02.2025	3 yıl

Musa Timur	Yönetim Kurulu Üyesi	20.02.2025	3 yıl
Ahmet Sinan Kalpakçioğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	20.02.2025	3 yıl
Selçuk Burçak Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	20.02.2025	3 yıl
Fatma Gamze Güç	Yönetim Kurulu Üyesi	20.02.2025	3 yıl
Önder Çerezci	Yönetim Kurulu Üyesi	20.02.2025	3 yıl
Yakup Babaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	04.03.2025	20.02.2028'e kadar

Esas sözleşmenin 11'inci maddesine göre;

- Şirket yönetim kurulu, genel kurulca TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca seçilecek en az 5(beş) en çok 7 (yedi) üyeden oluşur.
- Yönetim kurulu üyelerinin azami görev süresi 3 (üç) yıl olacaktır. Görev süresi sona eren bir üye yeniden seçilebilir. Yönetim kurulu üyeliğinde bir boşalma olması halinde, yönetim kurulu, ayrılan üyeyi aday göstermiş olan hissedarın göstereceği adaylar arasından kanunun aradığı özelliklere sahip bir kişiyi, bir sonraki genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere atayacaktır.

Esas sözleşmenin 14'üncü maddesine göre Genel Kurul toplantılarında hazır bulunan A grubu paylar sahiplerine 5 (Beş) oy hakkı; B rubu paylar sahiplerine 1 (Bir) oy hakkı vermektedir.

Mevcut durum itibarıyla Şirket'in toplam 7 yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır.

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Bağlı Ortaklıklar		
Ticaret Unvanı	Sermayesi	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
Bebek Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.	53.600.000.- TL	100,0
Ganj Yapı İnşaat A.Ş.	50.000.- TL	100,0
TT Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	50.000.- TL	75,00
Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.	1.000.000.- TL	100,0
Sirius Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	50.000.- TL	51,0
Timur Beykoz 5 Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	50.000.- TL	90,0
BT Bahçelievler Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	50.000.- TL	100,0
TMR Wheels Oto Kiralama ve Turizm Tic. A.Ş.	50.000.- TL	100,0
Sadabad Kağıthane İnşaat ve Tic. A.Ş.	70.000.- TL	71,43
Nef Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu	-	51,0

TG Timur Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	50.000.- TL	100,0
Haliç Öğrenci Rezidansı ve Ticaret A.Ş.	50.000.- TL	100,0
Optimum Yaşam Merkezi İnş. ve Tic. A.Ş.	1.500.000.00,- TL	55,0
Nef EBRD Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	50.000.- TL	100,0

1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

KAP üyeliği mevcuttur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.6 sayılı "Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği"nin 5'inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

KAP Bildirimleri ile Yetkili Kişiler		
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Sertifikanın Alındığı Tarih
Güzelcan Derdiyok	Mali İşler Direktörü	
Emre Çalışkan	Muhasebe Uzmanı	
Mehmet Özcan	Finans Uzmanı	

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

MKK üyeliği mevcuttur.

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 459.000.174,63 TL

2.2. Artırım Kaynakları

- Sermaye Yedekleri : 500.000 TL
- Erden Timur'un Şirket'e Nakden Vermiş Olduğu Ortak Alacağı : 600.000.000 TL

2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 1.059.500.174,63 TL

2.4. Sermayenin

- Tescil Tarihi : 15.11.2022
- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 15.11.2022 - 10704

2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısımının Tespitine : Tarih: 04.01.2024

İlişkin Mali Müşavirlik Raporunun Sayı: 2024/1
Tarih ve Sayısı

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.06.2024 tarihli finansal tablolarının bağımsız/sınırlı denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız/Sınırlı Denetim Görüşü
31.12.2022	Türkiye Muhasebe Standartları	Konsolide	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu Görüş
31.12.2023	Türkiye Muhasebe Standartları	Konsolide	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu Görüş
30.06.2024	Türkiye Muhasebe Standartları	Konsolide	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu Görüş

Şirket'in 2022 ve 2023 yılları ile 01.01.2024 - 30.06.2024 ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2024
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	332.973.294	231.339.583	332.877.945
Finansal Yatırımlar	3.396.840	5.313.514	6.819.613
Ticari alacaklar	2.242.122.849	3.983.546.608	3.567.230.463
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3.567.785	8.556.369	1.088.690
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.235.555.064	3.974.990.239	3.566.141.773
Diğer alacaklar	330.487.489	380.740.305	352.944.834
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	135.012.178	92.817.339	290.040.842
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	195.475.311	287.922.966	62.903.992
Stoklar	5.463.928.417	18.623.319.683	18.289.739.897
Peşin ödenmiş giderler	942.757.204	2.502.895.504	3.919.945.757
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	1.241.551	1.534.148
Diğer Dönen Varlıklar	174.917.571	508.271.156	414.458.997
Toplam Dönen Varlıklar	9.490.659.706	26.236.667.904	26.885.551.654
Duran varlıklar			
Ticari Alacaklar	238.490.420	289.062.931	504.042.094
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	238.490.420	289.062.931	504.042.094
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	1.697.709	1.963.594	53.581.387
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.184.649.961	27.076.919.773	26.052.112.933
Maddi duran varlıklar	62.261.665	353.731.412	354.991.939
Maddi olmayan duran varlıklar	22.673.777	93.714.401	9.519.576
Peşin ödenmiş giderler	529.184.822	3.035.724.909	1.396.886.949

Ertelenmiş vergi varlığı	55.418.027	1.034.529.329	314.290.075
Diğer Duran Varlıklar	146.516.832	222.441.157	221.733.495
Toplam Duran Varlıklar	13.812.385.594	32.108.087.506	28.907.158.448
TOPLAM VARLIKLAR	23.303.045.300	58.344.755.410	55.792.710.102

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2024
KAYNAKLAR			

Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	188.520.022	726.757.779	390.506.427
Uzun vadeli borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	344.578.489	824.694.090	1.060.261.977
Ticari borçlar	732.987.977	1.389.178.922	2.781.116.713
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>13.989.706</i>	<i>45.043.213</i>	<i>64.915.289</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>718.998.271</i>	<i>1.344.135.709</i>	<i>2.716.201.424</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	8.239.462	36.842.930	46.076.208
Diğer borçlar	387.818.067	739.772.765	1.008.102.307
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>62.469.447</i>	<i>61.403.752</i>	<i>96.595.577</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>325.348.620</i>	<i>678.369.013</i>	<i>911.506.730</i>
Ertelenmiş gelirler	3.802.579.654	13.381.694.939	12.832.037.725
Dönem karı vergi yükümlülüğü	21.753	4.935.869	7.298.090
Kısa vadeli karşılıklar	2.810.851	10.506.517	16.055.718
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>2.749.472</i>	<i>9.815.092</i>	<i>15.193.272</i>
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>61.379</i>	<i>691.425</i>	<i>862.446</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	274.006.938	29.557.594	64.767.752
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	5.714.565.726	17.143.941.405	18.206.222.917
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	1.094.979.129	353.169.997	725.984.182
Ticari Borçlar	22.832.098	29.788.928	40.345.559
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>22.832.098</i>	<i>29.788.928</i>	<i>40.345.559</i>
Diğer Borçlar	352.363.939	514.376.872	647.042.435
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>285.890.254</i>	<i>412.697.005</i>	<i>529.283.597</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>66.473.685</i>	<i>101.679.867</i>	<i>117.758.838</i>
Ertelenmiş gelirler	1.827.690.522	6.568.474.161	5.189.637.289
Uzun vadeli karşılıklar	6.913.118	7.447.322	6.369.700
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	<i>6.913.118</i>	<i>7.447.322</i>	<i>6.369.700</i>
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	2.120.983.813	5.306.086.110	4.646.987.807
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	5.447.897.764	12.779.343.390	11.256.366.972

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2024
--	---	---	---

ÖZKAYNAKLAR			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		23.656.720.504	21.030.906.451
Ödenmiş sermaye	1.059.500.175	1.059.500.175	1.059.500.175
Sermaye üzerindeki enflasyon düzeltme farkları		3.472.695.735	3.472.695.735
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	3.665.469.180	9.514.671.298	9.514.671.298
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerinin Etkisi	(45.770.246)	(592.500.734)	(592.500.734)

Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler

Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları

	(1.934.458)	(3.460.494)	(6.884.559)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	720.323	3.309.439	119.887.266
Geçmiş yıllar karları	1.703.198.597	11.914.873.962	10.079.431.426
Net dönem karı	3.580.610.732	(1.712.368.877)	(2.615.894.156)
Kontrol gücü olmayan paylar	2.178.787.507	5.225.445.017	4.838.518.856
Toplam özkaynaklar	12.140.581.810	28.882.165.521	25.869.425.307
TOPLAM KAYNAKLAR	23.303.045.300	58.344.755.410	55.792.710.102

	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2023 – 30 Haziran 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2024 – 30 Haziran 2024
Kar veya zarar kısmı		
Hasılat	246.598.160	274.839.725
Satışların maliyeti (-)	(244.712.762)	(441.216.529)
Brüt kar	1.885.398	(166.376.804)
Genel yönetim giderleri (-)	(196.325.027)	(209.936.561)
Pazarlama ve giderleri (-)	(301.523.070)	(123.339.198)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.655.002.720	2.052.689.620
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(556.988.278)	(3.392.244.773)
Esas faaliyet karı/zararı	3.602.051.743	(1.839.207.716)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/ (zararlarından) paylar	1.755.195	52.236.299
Finansman (gideri) / geliri öncesi faaliyet karı/zararı	3.603.806.938	(1.786.971.417)
Finansman gelirleri	15.941.506	93.131.689
Finansman giderleri (-)	(346.184.633)	(143.303.423)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(931.154.344)	91.442.748
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	2.342.409.467	(1.745.700.403)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi geliri / (gideri)		
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	(1.772.683.942)	(1.380.193.572)
Net dönem karı	569.725.525	(3.125.893.975)
Sürdürülen faaliyetler pay başına kazanç	(0,054)	(2,950)
Dönem karının/(zararının) dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	996.469.078	(509.999.819)
Ana ortaklık payları	(426.743.553)	(2.615.894.156)
Net dönem karı	569.725.525	(3.125.893.975)

4. DERECELENDİRME

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun vadeli ulusal derecelendirme notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme Yönetim Hizmetleri A.Ş.	17.09.2024	KR A-	Yatırım Yapılabilir

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Finansman Bonosu	200.000.000	TL	18.10.2024	18.04.2025	TLREF+%5	Nitelikli Yatırımcı

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları Yoktur.

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Oran (%)
Şirket faaliyetlerinin gerektirdiği yatırım ve işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması ve finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesi amacıyla kullanılacaktır.	100

4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Henüz yetkili bir kuruluş ile sözleşme imzalanmamıştır.

5. Borçlanma Araçlarının Borsa’da İşlem Görmesi için Borsa’ya Yapılan Başvuru Tarihi

Nitelikli yatırımcılara satılacak borçlanma araçlarının Borsa İstanbul A.Ş.’nin Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı’nda özel sektör borçlanma aracı olarak sadece nitelikli yatırımcılar arasında işlem görebilir nitelikte olması için Borsa’ya 31.01.2025 tarihinde başvuru yapılmıştır.

07.03.2025

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.

Erden Timur
Yönetim Kurulu Başkanı