



Kredi Derecelendirme Raporu



***Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım
Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları***

17 Eylül 2024

17.09.2024, İSTANBUL

KREDİ DERECELENDİRME RAPORU



TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

ULUSAL NOTLAR;
Uzun Vadeli Kredi Notu
KR A-
Kısa Vadeli Kredi Notu
KR A-2
Görünüm
DURAĞAN

Konsolide Temel Finansal Veriler*

	2022/12	2023/12
Toplam Aktifler	: 46.284.584.834	46.775.121.401
Toplam Özkaynak	: 20.022.420.948	18.901.124.362
Toplam Krediler ve Finansal Borçlar	: 2.682.635.185	1.745.107.435
Faaliyet Giderleri	: 1.156.023.425	901.064.970
Esas Faaliyet K/Z	: 5.906.072.952	495.000.432
Toplam Hasılat	: 3.760.980.5	1.530.446.000
Net Dön. Kâr/Zararı	: 6.172.577.579	(846.078.187)
Net Çalış.Ser. Düzeyi	: 10.935.207.037	6.438.025.775

(*): Enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiş veriler
(%)

	2022/12	2023/12
Aktif Kârlılığı	: 13,33	-1,81
Özkaynak Net Kârl.	: 25,99	-3,65
Kaldıraç Oranı	: 48,69	50,50
Cari Oran	: 197,50	141,11
Özkaynak/ Aktif Top.:	51,31	49,50

Bağımsız Denetim:

PwC BAĞIMSIZ DENETİM SERBEST
MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
SALİM ALYANAK Sorumlu Denetçi

+90 212 326 60 60

Derecelendirme Uzmanları:

Burhan TAŞTAN (Lisans No: 600457)

+90 216 330 56 20 Pbx

burhantastan@kobirate.com.tr

Tel:0216 330 56 20 PBX

Kredi Komitesi Lisans No

Can TEKİN 602952

Serap ÇEMBERTAŞ 600246

Aylin SOYDAN 601523

Rapor Tarihi : 17.09.2024

Raporun Geçerlilik Süresi : 17.09.2024-17.09.2025

1. Sınırlamalar
2. Metodoloji
 - 2.1. Kredi Derecelendirmesinde İş Riski Analiz Tanımları
 - 2.2. Kredi Derecelendirmesinde Finansal Risk Analiz Yönteminin Tanımları
 - 2.3. Kredi Derecelendirmesinde Kurumsal Yönetim, Yönetimin Kalitesi ve Ortaklık Yapısının Kalitesi Analizi Tanımları
3. Firma ve Sektör Bilgileri
 - 3.1. Firma Bilgileri
 - 3.2. Sektör Bilgileri
 - 3.2.1. Sektörün Güçlü Yönleri
 - 3.2.2. Sektörün Zayıf Yönleri
4. Derecelendirme Özeti ve SWOT Analizi
 - 4.1. Derecelendirme Özeti
 - 4.2. Firmanın SWOT Analizi
 - 4.2.1. Firmanın Güçlü Yönleri
 - 4.2.2. Firmanın Zayıf Yönleri
 - 4.2.3. Fırsatlar
 - 4.2.4. Tehditler
5. Derecelendirme Başlık ve Değerlendirmeleri
 - 5.1. İş Riski Analizi
 - 5.1.1. Sektör Görünümü
 - 5.1.2. Rekabet Gücü
 - 5.1.3. İş Riski Yönetimi
 - 5.2. Finansal Risk Analizi
 - 5.2.1. Likidite Oranları
 - 5.2.2. Finansal Yapı Oranları
 - 5.2.3. Faaliyet Oranları
 - 5.2.4. Karlılık Oranları
 - 5.3. Kurumsal Yönetim
 - 5.3.1. Yönetim Kalitesi
 - 5.3.2. Ortaklık Yapısı Kalitesi
 - 5.3.3. Kurumsal Yönetim
 - 5.3.3.1. Pay Sahipleri
 - 5.3.3.2. Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık
 - 5.3.3.3. Menfaat Sahipleri
 - 5.3.3.4. Yönetim Kurulu
6. Not Değerleri ve Anlamları
7. Finansal Durum Tablosu ve Kar Zarar Tablosu

1. Sınırlamalar

KOBİRATE Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, **TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI** hakkında düzenlenen Kredi derecelendirme raporu; KOBİRATE Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ne, SPK'nın 24.04.2009 tarih ve 5347 sayılı yazıları ile verilen yetki çerçevesinde düzenleyici kuruluşa verilen kredi derecelendirme metodolojisi baz alınarak düzenlenmiştir.

KOBİRATE Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından düzenlenen derecelendirme raporu, ilgili firmanın elektronik ortamda göndermiş olduğu veya yanıtlamış olduğu 117 adet belge, bilgi, dosya ile firmanın Resmi internet sitesinden kamuya açıklamış olduğu veriler, **PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.** firmasının 2022 ve 2023 yılları Bağımsız Denetim Raporları ile şirket ve konsolidasyona tabi bağlı ortaklık ve iştiraklerinin 30.06.2024 Bağımsız Denetimden Geçmemiş Mali Müşavir Tasdikli solo finansal veriler ve ilgili şirket hakkında uzmanlarımız aracılığı ile yapılan incelemeler baz alınarak hazırlanmıştır.

KOBİRATE Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. Etik İlkelerini; Bankalar Kanunu, Derecelendirme Kuruluşlarının Faaliyetlerini Düzenleyen SPK ve BDDK Yönetmelikleri, IOSCO ve OECD gibi uluslararası kuruluşların genel kabul görmüş etik ilkeleri ile genel kabul görmüş ahlaki teamülleri dikkate alarak hazırlamış ve web sitesi aracılığı ile (www.kobirate.com.tr) kamuoyu ile paylaşmıştır.

Finansal Analiz her ne kadar birçok veriye dayanan bir değerlendirme olsa da sonuç itibarıyla KOBİRATE A.Ş.'nin kamuya açıkladığı metodolojisi ile oluşan bir kurum görüşüdür.

© Bu raporun tüm hakları KOBİRATE Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye aittir. İzinsiz olarak; yazılı ve elektronik ortamda basılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

2. Metodoloji

Kredi Derecelendirme raporunun hazırlanmasındaki amaç, işletmelerin finansal yapılarını ve finansal risk durumlarını, ödeyebilirliklerinin belirlenmesini veya borçluluğu temsil eden araçlarını anapara, faiz ve benzeri yükümlülüklerinin vadelerinde karşılanamama riskinin tarafsız, adil olarak değerlendirilmesi ve sınıflandırılmasıdır.

KOBİRATE Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin kredi derecelendirme raporu ve sonuç notuna niteliksel ve niceliksel faktörlerin analiziyle ulaşılmaktadır.

KOBİRATE kredi derecelendirme raporu sonuç notuna; üç ana bölümde yapılan analizler sonucunda ulaşılmaktadır. Bunlar sırasıyla:

1. İş Riski Analizi,
2. Finansal Risk Analizi,
3. Kurumsal Yönetim, Yönetimin Kalitesi ve Ortaklık Yapısının Kalitesinin Analizleri,

2.1 Kredi Derecelendirmesinde İş Riski Analizi Tanımları

Kredi Derecelendirme raporunun önemli bir bölümünü iş riski analizi oluşturmaktadır. KOBİRATE metodolojilerinde iş riski analizi; firmanın faaliyette bulunduğu sektör riskinin incelenmesi ve firmanın rekabet gücü ve operasyonel analizlerinin birlikte yapılması ile sonuçlandırılmakta ve iş riski seviyesi sayısallaştırılmaktadır.

2.2 Kredi Derecelendirmesinde Finansal Risk Analiz Yönteminin Tanımları

Finansal risk analizi, finansal tablolarda yer alan hesaplar arasındaki bağlantının kurulması, ölçümlerin yapılması ve yorumlanması faaliyetlerini kapsar. Firmanın geçmiş ve içinde bulunulan dönem performansının incelenmesi ile geleceğe dönük tahminlerin yapılması sağlanır. KOBİRATE, finansal risk analizini dört alt bölümde incelemektedir.

Birinci oran grubu işletmelerin likidite durumlarının analizinde kullanılan likidite oranları olup bu oranlar işletmenin dönen varlıkları ile kısa vadeli yabancı kaynakları arasındaki ilişkilerin analiz edilmesinde kullanılırlar. Bu analizde sekiz adet oran kullanılmaktadır.

Finansal risk analizinde kullanılan ikinci oran grubu mali yapı oranlarıdır. Analizde kullanılan mali yapı oranları on yedi adet olup işletmenin kaynak yapısının ve uzun vadeli borç ödeme gücünün ölçülmesinde kullanılan oranlardır.

Finansal risk analizinde kullanılan üçüncü grup oranlar, işletmenin faaliyet oranları olup bu oranlardan işletmenin varlıklarını verimli kullanıp kullanmadığının ölçülmesinde yararlanılmaktadır. Analizin bu bölümünde sekiz adet oran kullanılmaktadır.

Finansal risk analizinde kullanılan son grup oran işletmenin kârlılık oranlarıdır. İşletmelerin incelenen dönem içindeki faaliyet sonucu yeterli kâr elde edip edemediğini ölçen oranlardır. Analizin bu bölümünde ise 14 adet oran kullanılmaktadır.

Kredi Derecelendirme raporunda bir bölümünü oluşturan finansal risk analizinde en önemli amaç; yukarıda dört bölüm başlığı altında belirtilen 47 adet oranı kullanarak, son iki-üç yıllık sonuçlara ulaşmak ve bu oranların işletmenin faaliyet gösterdiği sektör oranları ile karşılaştırmalarının yapılmasını sağlamaktır.

2.3 Kredi Derecelendirmesinde Kurumsal Yönetim, Yönetimin Kalitesi ve Ortaklık Yapısının Kalitesi Analizi Tanımları

Kredi Derecelendirmesinde Kurumsal Yönetim Derecelendirmesi, firmaların yönetim yapılarının, yönetilme biçimlerinin, pay sahipliği ve menfaat sahipliğini ilgilendiren düzenlemelerin, tam anlamıyla şeffaf ve doğru bilgilendirmenin günümüz modern kurumsal yönetim ilkelerine uygun yapıp yapılmadığını denetleyen ve mevcut duruma karşılık gelen bir notu veren sistemdir.

Kobirate Kredi Derecelendirmesinde Kurumsal Yönetim değerlemesini Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerini, TTK ve şirketin faaliyet gösterdiği sektör uygulamaları dikkate alan bir sistemle gerçekleştirmektedir.

Bu sistemde şirketin Ortaklık Yapısı, Yönetim Yapısı, Pay Sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık, Menfaat Sahipleri ve Yönetim Kurulu olmak üzere altı ana başlık altında analiz edilmektedir.

Kobirate kredi derecelendirme sisteminin önemli bir bölümünü oluşturan firmaların kurumsal yönetim yapıları, ortaklık yapısı ve yönetimin yapısının belirlenmesinde derecelendirme uzmanlarınca KOBIRATE tarafından oluşturulan soru setleri kullanılarak sonuca ulaşılmaktadır.

3. Firma ve Sektör Bilgileri

3.1. Firma Bilgileri

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. Şirketin faaliyet konusu Şirket esas sözleşmesinin 3. Maddesinde belirlenmiştir. Ana sözleşmede şirket faaliyet konuları açıklanmış olup, Şirket gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermekte olup Şirketin faaliyet konusu Türkiye ve yurtdışında inşaat ve Müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı, geliştirmesini ve satımını gerçekleştirmektir. Şirketin merkezi Esentepe Mahallesi Ali Kaya Sokak No:3 APA NEF Plaza kat 5-6 Levent- İstanbul-Türkiye adresinde faaliyet göstermektedir. 31.12.2023 tarihinde şirket ve bağlı ortaklıklarında toplam çalışan sayısı 619 kişidir. Rapor tarihi itibari ile şirket ve bağlı ortaklıklarda toplam 246 kişi istihdam edilmektedir. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca verilmiş A sınıfı Müteahhitlik belgesi bulunmaktadır. Şirketin genel bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir

Şirket Unvanı: TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş.

Şirketin Merkezi: ESENTEPE MAH. ALI KAYA SK. APA NEF PLAZA NO: 3 İÇ KAPI NO: 24 SISLI/ İSTANBUL

Şirketin Kuruluş Tarihi: 12.04.2007

Ticaret Sicil No: İSTANBUL – 725697-0

Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik No: Zincirlikuyu Vergi Dairesi - 8440447962

Şirketin Mersis No: 0844044796200019

Şirketin Web Adresi: www.nef.com.tr

Şirketin Ödenmiş Sermayesi: 1.059.500.175.-TL

Şirketin Ortaklık ve Yönetim Yapısı ile İlgili Bilgiler

Şirketin sermayesi 03.11.2022 tarihli Genel Kurul kararı ile 600.500.000 TL artırılmış sermaye 1.059.905.175 TL yükseltilmiştir. Şirketin esas sözleşmesinin sermayeye ilişkin maddesi 15.11.2022 tarihinde tescil edilmiştir.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. ORTAKLIK YAPISI				
Ortak Unvanı	Hisse Tutarı	Pay Oranı (%)	Ödenmiş Paylar	Ödenmemiş Paylar
ERDEN TİMUR	1.059.500.175	100	1.059.500.175	.-
TOPLAM	1.059.500.175	100	1.059.500.175	

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. Yönetim Kurulu üyeleri en fazla 3 (üç) yıl için seçilmekte olup, süreleri sonunda aynı üyelerin seçilmeleri mümkün bulunmaktadır. Şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kuruluna aittir. Şirketin idaresi ve temsiline ilişkin olarak ana sözleşmenin 13. Maddesine göre şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirket unvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Ana sözleşmenin 15. Maddesine göre Yönetim Kurulu Başkanı Erden TİMUR ve Başkan Vekili Musa TİMUR 09.01.2026 tarihine kadar şirketi münferiden temsile yetkili olarak belirmiştir.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yönetim Kurulu Üyeleri (16.09.2024)

Ad/ Soyadı	Unvanı	Son Seçilme Tarihi
Erden TİMUR	Yönetim Kurulu Başkanı	14 KASIM 2014
Musa TİMUR	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	14 KASIM 2014
Ahmet Sinan KALPAKÇIOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	2021

Şirket Üst Yönetimi (16.09.2024)

Şirketin organizasyon yapısına göre Genel Müdür bağlı Üç Genel Müdür Yardımcılığı ve 8 ana birimden ve bunlara bağlı alt birimlerden oluşan bir organizasyon yapısı bulunmaktadır. Şirketin rapor tarihi itibarı ile görevde bulunan üst düzey yetkililerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Ad/ Soyadı	Unvanı	Görevi
Selçuk Burçak ÇELİK	İcra Kurulu Üyesi	Satış, Pazarlama, Müşteri İliş.
Meryem SÖVÜT	İcra Kurulu Üyesi	Hukuk Müşaviri, GMY
Murat KULOĞLU	Finans Koordinatörü	
Berkan NİŞİKLİ	İcra Kurulu Üyesi	Yapımdan Sorumlu GMY
Nasuh ŞİŞİK	İcra Kurulu Üyesi	İç Denetim Direktörü
Güzelcan DİRDİYOK	İcra Kurulu Üyesi	Mali İşler Direktörü
Nuh Hakan OFLAZER	İcra Kurulu Genel Sekreteri	
Egemen Erdem DURAT	CEO Ofis Direktörü	

Şirketin konsolidasyona tabi Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler listesi aşağıdaki tabloda verilmiştir.
(31.08.2024)

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Sermayedeki Payı	Para Birimi	Sermayedeki Payı(%)	Oy Kullanma Hakkı
BASE GAYRİMENKUL TRUZİM VE TİC.A. Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	500.000.	500.000.	TRY	100	100
BEBEK TURİZM İNŞAAT TİC. A.Ş.	Gayrimenkul Geliştirme Turizm	53.600.000.	53.600.000	TRY	100	100
BT BAHÇELİEVLER GAYRİMENKUL VE TİC.A. Ş.	Gayrimenkul geliştirme, Alım, Satım	50.000.	50.000.	TRY	100	100
GANJ YAPI İNŞAAT A.Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	50.000.	50.000.	TRY	100	100
HALİÇ ÖĞRENCİ REZİDANSI VE GAYRİMENKUL GELİŞ. TİC.A. Ş.	Gayrimenkul Geliştirme	50.000.	50.000	TRY	100	100
HT GAYRİMENKUL YATIRIM VE TİC A.Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	3.802.325	1.901.162,5	TRY	50	50
NEF ZONE GAYRİMENKUL VE YAPI A.Ş.	Gayrimenkul Geliştirme	100.000.	100.000.	TRY	100	100
OPTİMUM YASAM MERKEZİ İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	1.500.000.	825.000.	TRY	55	55
SADABAD KAĞİTHANE İNŞAAT TİC. A. Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	70.000.	50.000.	TRY	71,43	100

SİRİUS GAYRİMENKUL VE TİCARET A.Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	50.000.	50.000.	TRY	100	100
TG TİMUR GAYRİMENKUL YAPI VE TİC.A. Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	50.000.	50.000	TRY	100	100
TİMUR BEYKOZ 5 GAYRİMENKUL VE TİCARET. A. Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	50.000	50.000	TRY	90	90
TİMUR KARLİTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM TURİZM VE TİCARET. A. Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	35.050.000.	17.525.000.	TRY	50	50
TİMUR ŞEHİRCİLİK VE PLANLAMA A.Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	1.000.000	1000.000.	TRY	100	100
TMR GAYRİMENKUL VE TİCARET A.Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	50.000	50.000	TRY	100	100
TT GAYRİMENKUL VE TİCARET A.Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	50.000	37.500	TRY	75	75
TMR WHEELS OTO KİRALAMA VE TURİZM A.Ş.	Araç Kiralama Turizm	50.000	50.000	TRY	100	100

Kaynak: [2023 yılı Bağımsız denetim Raporu ve Bilgi Seti](#)

ŞİRKETİN PROJELERİ

Şirketin NEF Reserve, NEF projeler, NEF Arsa ve NOVU markası ile yurt içinde geniş coğrafyaya yayılmış çok sayıda tamamlanan ve devam eden projeleri ile yurt dışı projeleri bulunmaktadır. Tamamlanan ve devam eden projelere aşağıda yer verilmiştir. Projelerin detaylı açıklamalarına İş Riski başlığında yer verilmiştir.

NEF RESERVE PROJELERİ

- 1- Bodrum Gölköyde 120.000 M2 proje alanında çeşitli büyüklüklerde 150 adet villa,
- 2- Bodrum Yalıkavak'ta 80.126 M2 proje alanı içinde 314 villa,
- 3- Bodrum Yalıkavak Privé 16.230 M2 proje alanında 26 Villa,
- 4- Nef Reserve Kandilli 38.713 M2 Proje alanında 406 Daire,
- 5- Nef Reserve Bebeköy'de 68.000M2 Proje alanı içerisinde 16 adet yapı
- 6- Bodrum Türkbükünde 4.050 M2 proje alanı içerisinde 2 villa 9 Rezidans,

NEF PROJELER

- 1- Nef Sapanca, 58.950 m² proje alanı içerisinde 99 Villa 78 adet Rezidans,
- 2- Nef Meram, 106.000 m² proje alanı içerisinde 132 Villa,
- 3- Nef Serviced Sapanca 70.000 m² Proje alanı içerisinde 100 rezidans,
- 4- Nef Çekmeköy projesinin üçüncü etabını oluşturan Koruköy'de 77.000 M2Proje alanı içerisinde 405 konut,
- 5- Nef Çekmeköy Ormantepe 239,500 m² proje alanı içerisinde 1.600 Konut ve 38 Ticari alan,
- 6- Nef Çekme köy Çamlıtepe 239.500 m² Proje alanı içerisinde 1638 konut ve Mağaza,
- 7- APA Nef ofis projesi 850 m²'den oluşan 14 katlı yapı,
- 8- Nef Bahçelievler 210.782 m² proje alanı içerisinde 882 konut 19 ofis,
- 9- Nef Basınekspres 68.673 m² proje alanı içesinde 503 Konut 10 ofis,
- 10- İş GYO ve Nef iş birliğiyle hazırlanan Nef İnistanbul Topkapı konut projesi,
- 11- Nef Sancaktepe 59.000 m² proje alanı içesinde 454 konut,
- 12- Nef Ataköy 25.000 m² bir alanda bulunuyor. 6 bloğun olduğu, 18 katlı konut ve ofisin yer aldığı proje
- 13- Nef Flats Levent 163, 4 dükkân ve 308 konutun bulunduğu Nef Flats Levent 163 projesi, 3,400 metrekarelik bir ticari alana sahip
- 14- Nef Apartments Kemerburgaz 04, 19.800 metrekarelik alana inşa edilen proje İstanbul Havalimanı'na yaklaşık 20-25 dakikalık sürüş mesafesinde bulunuyor.
- 15- Nef Kağıthane 14,210 m² proje alanı kapsayan konut projesi
- 16- Nef Kağıthane 03, iki farklı bloktan oluşan proje 3800 metrekare ticari alan, 13 dükkân ve 440 konut projesi,
- 17- Nef Kağıthane 08, 11 ve 14 katlı iki konut bloğundan oluşan Nef Kağıthane 08 projesi 146 adet konut ve 3 adet mağazadan oluşuyor.
- 18- Nef Kağıthane 10, Nef Kağıthane 10, dünyanın en önemli mimarlık firmalarından HOK'in imzasını taşıyor.
- 19- Nef Kağıthane 11, 2 ay 10 günde tamamlanan Nef Kağıthane 11'de Konut, ofisler ve mağazalar bulunmaktadır.
- 20- Nef Merter 12, Proje Bakırköy, Bahçelievler ve Zeytinburnu üçgenin tam ortasında yer almaktadır.
- 21- Nef Merter 13, E-5 karayolunun hemen yanında, İstanbul Üniversitesinin ve Yıldız Teknik Üniversitesinin kampüslerine yakın bir mesafede yer alan proje,
- 22- Nef Seyrantepe 39, ana arterlere, birçok alışveriş merkezine, prestijli eğitim kurumlarına, hastanelere ve diğer önemli noktalara yakın mesafede yer alıyor.
- 23- Nef Suites Haliç 47 Haliç, Haliç konut projesi, merkezî konumu bulunmaktadır.
- 24- Nef Kağıthane Offices 11 2 ay 10 günde tamamlanan Nef Kağıthane Offices 11'de ofisler ve mağazalar yer almaktadır.
- 25- Nef İki Haliç, İstanbul'un eşsiz tarihî yarımadasında yer almaktadır.
- 26- Nef Kağıthane 05, 15.000 M2 proje alanı ve 174 konut projesi,
- 27- Nef gobal olarak iki adet Londra'da olmak üzere, Amerika, Almanya ve Kazakistan'da konut projeleri bulunmaktadır.

NEF ARSA PROJELERİ

- 1- Nef Arsa Kaz Dağları, 47.497 m² Proje alanı 89 parsel bulunmaktadır.
- 2- Nef Arsa Dikili, 300.253 m²Proje alanı 483 parsel bulunmaktadır.
- 3- Nef Arsa Demirköy İğneada,58.956 m²proje alanı 172 parsel bulunmaktadır.
- 4- Nef Arsa Ankara Beynam, 585.773 m²proje alanı 1.000 parsel bulunmaktadır.
- 5- Nef Arsa Lüleburgaz, 555.066 m² Proje alanı 1.425 parsel bulunmaktadır.
- 6- Nef Arsa Assos, 198.293 m²proje alanı 319 parsel bulunmaktadır.
- 7- Nef Arsa Çanakkale Köşeler, 183.643 m² Porje alanı 280 parsel bulunmaktadır,
- 8- Nef Arsa Sakarya, Bir Nef markası olan NOVU, üniversite öğrencileri için en ince ayrıntısına kadar düşünülmüş konforlu öğrenci rezidansları projesi,
- 9- Nef Arsa Bursa Orhaneli, 52.223 m² proje alanı 152 parsel bulunmaktadır.
- 10- Nef Arsa California Coachella, 242.811 m² proje alanı 206 villa projesi,
- 11- Nef Arsa Çanakkale, Proje Biga'yer almaktadır.
- 12- Nef Arsa Ayvacık, 202.945 m² proje 392 parsel bulunmaktadır.
- 13- Nef Arsa Eskişehir, 64.559 m² proje alanı 1.007 parsel bulunmaktadır.
- 14- Nef Arsa Ilgaz, 101.502 m² proje alanı 269 parsel bulunmaktadır.
- 15- Nef City 82, Toplam 2,5 milyon metrekare arazi üzerine kurulan Nef City 82 Kırşehir arsa projesi,
- 16- Nef Arsa Çanakkale Ezine,
- 17- Nef Arsa Dikili Exclusive
- 18- Nef Arsa Çanakkale Taşboğaz

NOVU MARKASI PROJELERİ

- 1- Novu Merter Öğrenci Yurdu, 2016 yılında hayata geçirildi, 100% doluluk oranına sahip,
- 2- Novu Academic Residences Haliç, Yaklaşık 600 öğrencinin barınma ihtiyacını karşılayacak olan proje,
- 3- Novu Global Residences Mannheim yaklaşık 24 m² yaşam alanına sahip 1+0 dairelerinden oluşan proje,
- 4- Novu Global Residences Vienna, Vienna'da konut/hisse sahibi olarak kısa vadeli kiralama modeli ile gelir sağlayan bir proje,

3.2. Sektör Bilgileri

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında yükselen enflasyon ve jeopolitik riskler ortamında, gelişmiş ülke merkez bankaları parasal sıkılaştırma yönünde daha sert adımlar atmıştır. ABD'de para politikasının 1980'lerden bu yana en hızlı şekilde sıkılaştırmasıyla birlikte resesyon endişeleri gündeme gelmiş, ABD merkez bankası, 2022 yılının Mart ayında başladığı faiz artırımı sürecine 2023 yılı Temmuz ayından sonra, Avrupa Merkez Bankası ise Temmuz 2022'de başladığı artırımı Eylül 2023'ten sonra ara vermiştir.

Küresel ekonomi, 2024 yılının ikinci çeyreğinde de tıpkı bir önceki çeyrekteki gibi tüm olumsuz koşullara rağmen "iyileşme" sürecine odaklanmış; artarak devam eden siyasi belirsizlikler, jeopolitik riskler, savaşların neden olduğu ekonomik güçlükler merkez bankalarının sıkı para politikaları eşliğinde ilerlemeye devam etmiştir. Dünya Bankası, Haziran ayında yayımladığı "Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu"nda dünya ekonomisi için 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini %2,4'ten %2,6'ya yükseltmiştir.

ABD ekonomisine ilişkin büyüme beklentisi 2024 yılı için %2,7'den %2,6'ya düşürülürken, 2025 yılı için %1,9 olarak korunmuştur. Euro Bölgesi ekonomisine ilişkin büyüme tahmini ise 2024 yılı için %0,8'den %0,9'a çıkarılmış, 2025 yılı için %1,5'te sabit bırakılmıştır.

Yurtiçinde 2023 yılının ortasında seçimler ertesinde ekonomi yönetiminde yapılan değişiklikten sonra izlenen politika kademeli olarak terk edilmeye başlanmıştır. Haziran ve Temmuz aylarında Türk lirası sert şekilde değer kaybederken, TCMB Şubat ayında %8,5'e kadar çektiği politika faizini Haziran ayından itibaren her ay yapılan artırımlarla sene sonunda %42,5'e kadar yükseltmiştir. TCMB 2024 yılı ilk çeyreğinde Ocak ayında 2,5 puan ve Mart ayında 5 puanlık artırımla, yılın başında %42,5 olan politika faizini %50'ye yükseltmiştir. Türkiye, 28 Haziran 2024 itibarıyla Mali Eylem Görev Gücü'nün (**FATF**) gri listesinden çıkarılmıştır. Türkiye'nin kredi ödeyebilme durumunu gösteren ve risk primi olarak adlandırılan beş yıllık kredi temerrüt takası (CDS) Eylül ayında 265 baz puan ile Şubat 2020'den bu yana görülen en düşük seviyeye gerileyerek pandemi öncesine dönmüştür.

Yine de fiyatlama davranışlarındaki bozulma ile hizmet fiyatlarındaki artışın yüksek seyretmesi sonucunda tüketici enflasyonu 2023 sonunda %64,8 olarak kaydedilmiştir. Üretici fiyatlarındaki yıllık artış oranı ise enerji fiyatlarındaki gerilemenin de katkısıyla daha ılımlı olmuş, yıllık enflasyon 2022 yılı sonundaki %98 seviyesinden %44'e gerilemiştir. Ağustos/2024 itibarıyla TÜFE %51,97, ÜFE ise %35,75 olarak gerçekleşmiştir.

Sektör Bilgileri

Yıllık bazda yüzde 5-6,5 Aralığında GSYH payına sahip olan inşaat sektörünün çok sayıda sektör ile etkileşimi bulunmaktadır. İnşaat sektörünün yaklaşık %80'i konut inşaatlarından oluşmaktadır ve sektör için önemli konumundaki konut inşaatları sektörün yapısal gelişiminde büyük roller oynamaktadır. Yaratdığı istihdam ve katma değer verileri bakımından Türkiye'de tarım sektöründen sonra gelen ikinci büyük sektör olma özelliğindedir.

İnşaat sektörü, deprem bölgesinin yeniden inşası, yerel seçimler öncesi artan faaliyetler ve kentsel dönüşümün etkisi ile birlikte 2024 yılının ilk çeyreğini %11,1'lik büyüme ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme rakamı ile tamamlamıştır. Türkiye ekonomisi 2024 yılının birinci çeyreğinde %5,7 büyümüş. Bu çeyrekte büyümeye en büyük katkıyı %4,3 ile özel tüketim sağlamıştır. GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyüme hizmetler sektörü (inşaat dâhil) %2,5 oranında ve tarım sektörü %3,7 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü %1,8 oranında daralma kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde %0,1 oranında büyümüştür.

Konut, Türkiye'de kültürel olarak güvenli bir yatırım aracı olarak kabul görürken, enflasyona karşıda bir korunma aracı olarak tercih edilmektedir. Kentleşme, göç, nüfus artışı, hane halkı büyüklüğünün azalması, gelir artış ve kentsel dönüşüm büyükşehirlerde konut talebini canlı tutarak konut yatırımını uzun yıllar kazançlı hale getirmiştir. Öte yandan, Türkiye'nin son yıllarda artan nüfusunun yanı sıra Suriye, Afganistan, Pakistan, Afrika ülkeleri ve son dönemde Rusya ve Ukrayna üzerinden gelen yoğun göç, konut talebini körüklemiştir.

TUİK 2024 yılı ikinci çeyrek verilerine göre; 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçümü %30,9 oranında azalmıştır. Yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüzölçümü %14,7 azalmıştır. 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen

binaların toplam yüzölçümü 18,1 milyon m² iken; bunun 9,3 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 3,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan konut satış rakamlarına baktığımızda ise durum; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü ifade etmektedir.

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2024 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artarak 109 bin 548 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 724 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 688 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 203 konut satışı ve %4,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 27 konut ile Ardahan, 40 konut ile Hakkâri, 91 konut ile Tunceli oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,1 azalış göstererek 14 bin 533 olmuştur.

Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,3 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,2 azalışla 136 bin 63 olmuştur. Türkiye genelinde diğer konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,1 artarak 95 bin 15'e ulaşmıştır. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,7 olarak gerçekleşmiş, Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 azalışla 539,2 bin olmuştur. Temmuz ayındaki ipotekli satışların 3 bin 633'ü, Ocak-Temmuz dönemindeki ipotekli satışların ise 43,1 bin'i ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi'ne göre malzeme maliyetlerinde artış hız keserken işçilik maliyetlerindeki yükseliş dikkat çekmektedir. Endeks Mayıs ayında aylık bazda %1,11, yıllık bazda ise %72,78 oranında artmıştır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi yıllık bazda %58,75 ve aylık bazda %1,25, işçilik endeksi ise yıllık bazda %108,93 ve aylık bazda %0,84 oranında yükselmiştir. Sektörün yılın ilk yarısında karşılaştığı en önemli zorluklardan biri yükselen inşaat maliyetleri içinde en hızlı artışın yaşandığı işçilik maliyetleri ve buna paralel yaşanan kalifiye eleman sıkıntısı olmuştur.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi 2024 Haziran ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %1,5 oranında azalarak 115,4 değerini, perakende ticaret sektöründe %2,6 oranında azalarak 108,8 değerini ve inşaat sektöründe %0,5 oranında azalarak 87,9 değerini almıştır.

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %0,9 oranında artarak %141,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %38,7 oranında artmış, reel olarak ise %14,3 oranında azalmıştır. KFE 2024 yılı Temmuz ayında, İstanbul ve İzmir'de bir önceki aya göre yüzde 0,2 oranında azalış, Ankara'da ise bir önceki aya göre yüzde 0,6 oranında artış gözlenmiştir.

TÜİK Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan veriye göre İnşaat sektöründe toplam ücretli çalışan sayısı 2024 Mayıs ayında bir önceki aya göre %11,1 arttı artarak 1.823.929 Kişi olmuştur.

Sektörün Güçlü ve Zayıf Yönleri Analizi

3.2.1 Sektörün Güçlü Yönleri

- Sektörün küresel boyutta proje üretme yeteneği,
- Güçlü ve Güncel Makine donanım Parkı,
- Yeterli yerli makine ve malzeme yan sanayi,
- İleri teknoloji kullanım oranının yüksekliği,
- Müteahhitlerin uluslararası ihale ve iş deneyimi,
- Deneyimli teknik personele ve yeterli yerli malzemeye sahip olması,
- Yatırım potansiyeli yüksek ülkelere coğrafi yakınlık ve lojistik üstünlük,
- AR-GE Yatırımlarının artması,
- Kaliteli ve yenilikçi proje ve yapıların üretme kapasitesi,
- Fiyat rekabetinin fiyatların çeşitlenmesi ve dengelenmesini sağlaması,

3.2.2 Sektörün Zayıf Yönleri

- Sektörde kurumsallaşma düzeylerinin düşük olması ve markalı projeler haricinde profesyonel yönetim anlayışının çok gelişmemesi,
- Sektöre giriş standartlarının olmaması sebebiyle Müteahhit sayısının fazlalığı, nitelsiz yapıların ortaya çıkması,
- Bürokratik engellerin fazla olması ruhsat alma, inşaat başlama, inşaatı teslim alma süreçlerinde yaşanan zaman kaybı,
- Yerleşim alanlarının Master planlarının oluşturulmamış olması,
- İnşaat maliyetlerinin döviz kurlarındaki artışlar nedeniyle yükselmesi,
- Finansman altyapısının zayıf olması, Özel ya da devlet kaynaklı finansman ve sigorta imkânlarının kısıtlılığı ve devlet desteği eksikliği,
- Yurt dışı işlerde Teminat mektubu temininde yaşanan güçlükler,
- İşçi maliyetlerinde yükselişler,
- Ekonomik ve politik belirsizlikler,

3.2.3 Sektörün Fırsatları

- Sektörel İşbirliğinin bulunması, Sektörde var olan birlik ve derneklerin bilgi ve birikimleri, (GYODER-İNDER-KONUTDER, TDUB)
- Sektörde akıllı teknolojilerin kullanılmasının yenilik yapma ve farklılaşma kapasitesini arttırması,
- Sektörün ulusal ve küresel boyuttaki yatırımları değerlendirmesi,
- Konut talebinin sürekliliği Artan nüfus şehirleşme ile paralel konut ve altyapı talebi (Konutların deprem riski nedeniyle yenilenme ihtiyacı)

- Bölgesel coğrafyada ortaya çıkan inşaat yatırım ihtiyacı,
- Ülke çapında kentsel dönüşüm kararının alınmış olması,
- Ülkemizde nüfus artış oranının yüksek olması ve talebi pozitif yönlü etkilemesi

3.2.4 Sektörün Tehditleri

- Finansal kaynak maliyetlerinin yüksek olması,
- Enflasyon gibi ekonomik göstergelerin sektöre olumsuz etkileri,
- Yüksek mevduat faizi, yüksek konut kredi faizi, finansman maliyetlerindeki artışlar,
- Bölgesel jeopolitik risklerin artması,

4. Derecelendirme Özeti ve SWOT Analizi

4.1.Derecelendirme Özeti

Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebiyle Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk lirasının 31.12.2023 tarihi itibariyle satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. Şirketin 31.12.2023 ve 31.12.2022 verileri bu kapsamda düzeltilmiştir. Şirketin 31.12.2023 ve 31.12.2022 verileri bu kapsamda düzeltilmiştir. 30.06.2024 yılı mali müşavir tasdikli Bağımsız Denetimden geçmemiş finansal veriler ile şirketin gelişimi değerlendirilmiştir.

Timur Gayrimenkul, gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinde bulunmak için kurulmuştur. Özellikle merkezi lokasyonlarda rakiplerine göre daha küçük metrekarelerle inşaa ettiği konut ve ofis projeleri ve kendi geliştirdiği Foldhome, Foldoffice, FoldGlobal, FoldVillage sistemleri ile hem yatırım hem de kullanım için amaçlanmıştır. Nef markalı projeleri ise Timur Gayrimenkul bünyesinde geliştirdiği gibi farklı şirketlerle yaptığı ortaklıklarla da Nef markalı projeler geliştirilmektedir.

Şirketin sermayesi 03.11.2022 tarihli Genel Kurul kararı ile 600.500.000 TL artırılmış sermaye 1.059.905.175 TL olmuştur. Şirketin esas sözleşmesinin sermayeye ilişkin maddesi 15.11.2022 tarihinde tescil edilmiştir. Hisselerin tamamı tek ana ortak Erden TİMUR'a aittir.

Şirketin 2022 ve 2023 yılı Toplam Varlıkları (Aktifler) incelendiğinde, 2023 yılsonu itibariyle bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,06 oranında artmış, 2023 yılsonu itibariyle, Şirketin aktif toplamı içerisinde en büyük payı, %78,3 ile stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmakta olup, aktiflerin finansmanı Banka kredileri (%3,73), Ticari borçlar (4,83), Kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler (%30,88) **(Ertelenmiş gelirler Grubun Konut, Ofis ve Arsa satışına ilişkin olarak almış olduğu avanslardan oluşmaktadır, Teslimat sonrası hasılat kalemi altında muhasebeleştirilmektedir)** ve öz kaynaklar (%40,4) yoluyla finanse edilmektedir.

31.12.2023 tarihi itibariyle Şirketin hasılatının da bir önceki yıl sonuna göre %59,3 oranında bir gerileme yaşanmış bu durum şirketin Konut ve ofis satışları 2022 yılı sonuna göre % 92,9 oranında azalmasını ifade etmektedir. 2023 gelirleri ağırlıklı olarak Arazi ve arsa satış gelirleri ve Konut ve ofis satış gelirleri ve kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket 2023 gelirlerinin %80,1 bölümünü arazi ve arsa satış gelirleri sağlamıştır. Bir önceki yılı göre arazi ve arsa satış gelirleri %131,5 oranında artarak 1,2 Milyar TL seviyesini aşmıştır.

Şirketin son iki yılda ticari faaliyetlerinden elde etmiş olduğu faaliyet kâr/zarar rakamlarının değerlendirilmesinde, 2022 yılında 839,2 Milyon TL faaliyet zararı oluşurken, 2023 yılında 650,6 Milyon TL seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan 2022 yılında 6.172,5 milyon TL net dönem karı oluşurken, 2023 yılında 843,6 milyon TL net dönem zararı gerçekleşmiştir. Şirketin 2023 yılı zararının oluşmasına neden olan en önemli etken enflasyon muhasebesi düzeltmelerine bağlı olarak ortaya çıkan Net Parasal Pozisyon kayıpları ve konut ve ofis satışlarında oluşan gerilemeden kaynaklanmaktadır. Net parasal pozisyon kayıpları 2022 yılında 3,08 milyar TL pozitif etki oluşturmuş, 2023 yılında 2,09 milyar TL negatif olarak gerçekleşmiştir. Şirketin 2022 yıl sonu karının %75,1'bölüm Ana ortaklık payları kalan bölüm kontrol gücü olmayan paylardan sağlamıştır. 2023 yılı faaliyetlerinde ana ortaklık faaliyetleri 1,3 Milyar TL zarar oluştururken kontrol gücü olmayan paylar 526,7 Milyon TL kar sağlamıştır. Şirketin 30.06.2024 mizanı dikkate alınarak Bağımsız Denetimden geçmemiş Yeminli Mali Müşavir tarafından onaylanan solo bilanço'ya göre şirketin karı 77 milyon TL seviyesindedir.

Timur Gayrimenkul Geliştirme yapı ve Yatırım A.Ş.'nin Kurumsal Yönetim değerlendirmesi;

Bu başlık altındaki incelemeler, Şirketin kurumsal yönetim ve kurumsallaşma sürecine dair bilgi edinmek üzere hazırlanmış soru setinin cevaplarının ölçülmesiyle ve şirketle yapılan görüşmeler, şirketin kamuoyu ile paylaştığı bilgiler, Şirkete tanımlanan ve şirket tarafından doldurulan bilgi setindeki firma bilgilerinin değerlendirmeleri sonucu elde edilmiştir.

Şirket Ana Sözleşmesinin 11.maddesi uyarınca Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre seçilecek en az 3 (üç) üyeden oluşan yönetim kurulu tarafından yürütülmektedir. Yönetim kurulu üyeleri en fazla üç yıl için seçilmektedir. Süreleri sonunda aynı üyelerin yeniden seçilmeleri mümkündür. Şirketin son organizasyon şemasına göre Yönetim Kurulu Başkanına bağlı 3 Genel Müdür Yardımcılığı mevcut olup, diğer birimler direktörlük veya müdürlük olarak yapılanmıştır.

Pay sahiplerinin bilgi alma ve inceleme hakkının, ana sözleşme ve/veya şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılması veya sınırlandırılması söz konusu değildir. Şirketin Genel Kurulları Türk Ticaret Kanunu ve Ana Sözleşmede yer alan hükümler doğrultusunda usulüne uygun olarak zamanında yapılmakta olup, Şirketin hisselerinin tamamına ERDEN TİMUR sahiptir, sermaye katkısı ve finansal destek sağlama eğilimi bulunmaktadır. Pay senetlerinin tamamı nama yazılı olup, pay senetlerinde herhangi bir imtiyaz söz konusu değildir.

Kamunun aydınlatılmasında şirketin kurumsal internet sitesi www.nef.com.tr Aktif ve etkin bir platform olarak kullanılmaktadır. 2023 yılı sonu faaliyet sonuçlarını içeren faaliyet raporları içerik olarak yeterli bulunmuştur. 2023 yılı faaliyetlerine ilişkin olarak düzenlenen bağımsız denetim raporunda bağımsız denetçinin görüş bildirmekten kaçındığı, şartlı görüş bildirdiği ya da imza atmadığı herhangi bir durum olmamıştır. Şirket bilgileri, MKK e-şirket platformu ile Kamuyu Aydınlatma Platformu vasıtasıyla yayımlanmaktadır. Ancak, Şirket tarafından kamuoyuna açıklanacak bilgilerin hangi mecralarda kimler tarafından açıklanacağını içeren bir bilgilendirme politikası ve Şirketin Etik ilkeleri politikasının internet sitesinde paylaşılması kurumsal yönetim ilkelerine uyum açısından faydalı olacaktır.

Şirket işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarının koruma altına alındığı görülmektedir. Şirketin çalışanlarına yönelik olarak Tazminat ve Ücret politikası hazırlanmamış olup, Şirket, Türkiye'deki mevcut iş kanunu mevzuatına göre çalışanlarının

haklarını koruma altına almıştır. Bu politikaların hazırlanıp internet sitesi aracılığı kamuoyu ile paylaşılması uygun olacaktır.

Yönetim Kurulu 1 (bir) başkan ve 2 (iki) üye olmak üzere toplam 3 (üç) kişiden oluşmuş, Kurulda 2 (iki) üye icracı olmayan üye statüsünde olup bir üye Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan kriterlere göre bağımsız üye niteliğindedir. Yönetim Kurulu'nda kadın Yönetim Kurulu üyesi yoktur. Yönetim Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetim komitesi bulunmaktadır. Bu komitelerin çalışmalarının sağlanması çalışma esasları kimlerden oluştuğu internet sitesi aracılığı ile kamuoyu ile paylaşılması şirketin kurumsal yönetimin gelişimine olumlu katkı sağlayacaktır.

Tüm bu değerlendirmeler kapsamında Şirketin ulusal ölçekteki kredi derecelendirme notları Uzun vade için **KR A-**, Kısa vade için **KR A-2** olarak belirlenmiş not görünümü **"DURAĞAN"** olarak değerlendirilmiştir.

Uzun Vadeli KR A- Notu; Derecelendirilen borçlar ve borçluların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla ortalamanın üzerinde kredi kalitesini ifade eder. Finansal olarak kıyaslandığında ortalamanın üzerinde kredi kalitesini ifade eder. Finansal yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyeti yüksek ancak olumsuz ekonomik koşullardan etkilenebilir

Kısa Vadeli KR A-2 Notu Derecelendirilen borçlar ve borçluların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla ortalamanın üzerinde kredi kalitesini ifade eder.

Not Görünümü; **"DURAĞAN"** Kısa vadede bir not değişimi beklentisinin olmadığını ifade etmektedir. Şirketin Finansal Risk Analizine Raporun 5.2 bölümünde yer verilmiştir.

4.2.Firmanın SWOT Analizi

4.2.1 Güçlü Yönler

- Son üç yıllık dönemde ağırlık işlem yapılan arsa satışlarında artan pazar payı,
- Dönem karlarının bünyede tutulması ile desteklenen şirketin güçlü sermaye yapısı,
- Önemli lokasyonlarda Gayrimenkul ve Arsa projelerinin bulunması,
- Yüksek değerli gayrimenkul varlıkları,
- Sektör deneyimi, NEF ve NOVU markası,
- Ön satışlardan alınan avansların, Devam eden projeler için finansman desteği sağlaması,
- Faaliyet alanında deneyimli ve kurumsallaşmış bir yönetim yapısı,

4.2.2 Zayıf Yönleri

- Artan konut kredi faiz oranları ve Yüksek satış fiyatlarının satışlar üzerindeki baskısı,
- İnşaat sektöründe yüksek girdi maliyetleri artışından etkilenmesi,
- Grubun düşük kaldıraç oranları,
- Şirketin halka açık olmaması ve Kurumsal Yönetim Uyum Raporu düzenleme zorunluluğu bulunmamasına karşın, Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum açısından bazı eksikliklerin olması,

5. Derecelendirme Başlık ve Değerlendirmeleri

5.1 İş Riski Analizi

Bu başlık altında yapılan değerlendirmeler; şirketin faaliyet gösterdiği sektörün genel eğilimlerini, Şirketin iş riski yönetimini ve şirketin pazar payı, rekabet avantaj ve dezavantajlarını belirlemeye yöneliktir.

5.1.1 Sektör Görünümü

İnşaat sektörünün yaklaşık %80'i konut inşaatlarından oluşmaktadır ve sektör için ana konumundaki konut inşaatları sektörün yapısal gelişiminde önemli rol oynamaktadır. İnşaat sektörü, deprem bölgesinin yeniden inşası, yerel seçimler öncesi artan faaliyetler ve kentsel dönüşümün etkisi ile birlikte 2024 yılının ilk çeyreğini %11,1'lik genel ekonominin de üzerinde bir büyüme rakamı ile tamamlamıştır. Türkiye ekonomisi 2024 yılının birinci çeyreğinde yüzde 5,7 büyümüş Bu çeyrekte büyümeye en büyük katkı 4,3 yüzde puan ile özel tüketim oluşturmuştur. GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde % 2,5 oranında büyüme hizmetler sektörü (inşaat dâhil) %2,5 oranında ve tarım sektörü %3,7 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü %1,8 oranında daralma kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde %0,1 oranında büyümüştür.

Konut, Türkiye'de kültürel olarak güvenli bir yatırım aracı olarak kabul görürken, enflasyona karşıda bir korunma aracı olarak tercih edilmektedir. Kentleşme, göç, nüfus artışı, hane halkı büyüklüğünün azalması, gelir artış ve kentsel dönüşüm büyükşehirlerde konut talebini canlı tutarak konut yatırımlarını uzun yıllar kazançlı hale getirmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2024 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artarak 109 bin 548 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 724 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 688 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 203 konut satışı ve %4,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 27 konut ile Ardahan, 40 konut ile Hakkâri, 91 konut ile Tunceli oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,1 azalış göstererek 14 bin 533 olmuştur.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi'ne göre malzeme maliyetlerinde artış hızı keserken işçilik maliyetlerindeki yükseliş dikkat çekmektedir. Endeks Mayıs ayında aylık bazda %1,11, yıllık bazda ise %72,78 oranında artmıştır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi yıllık bazda %58,75 ve aylık bazda %1,25, işçilik endeksi ise yıllık bazda %108,93 ve aylık bazda %0,84 oranında yükselmiştir.

Sektörün yılın ilk yarısında karşılaştığı en önemli zorluklardan biri yükselen inşaat maliyetleri içinde en hızlı artışın yaşandığı işçilik maliyetleri ve buna paralel yaşanan kalifiye eleman sıkıntısı olmuştur.

İnşaat sektöründe 2024'ün ilk çeyreğinde takipteki kredilerin nakdi kredilere oranları, 2023'ün ilk çeyreğindeki ortalamadan %4,2 ve 2023'ün son çeyreğindeki ortalamadan %3,7 seviyelerine gerileyerek, %4,4 seviyesine ulaşmıştır.

TÜİK Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan veriye göre İnşaat sektöründe toplam ücretli çalışan sayısı 2024 Mayıs ayında bir önceki aya göre %11,1 arttı artarak 1.823.929 Kişi olmuştur.

5.1.2 Rekabet Gücü/Operasyonel Analiz

Timur Gayrimenkul, gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinde bulunmak için kurulmuştur. Özellikle merkezi lokasyonlarda rakiplerine göre daha küçük metrekarelerle inşaa ettiği konut ve ofis projeleri ve kendi geliştirdiği sistemleri ile hem yatırım hem de kullanım için amaçlanmıştır. Nef markalı projeleri ise Timur Gayrimenkul bünyesinde geliştirdiği gibi farklı şirketlerle yaptığı ortaklıklarla da Nef markalı projeler geliştirilmektedir. NEF markası altında daire, Rezidans, konut, suit, ofis, otel, yazlık ve perakende satış mağazalarından oluşan geniş bir proje yelpazesine sahiptir. Şirketin NEF Reserve, NEF projeler, NEF Arsa ve NOVU markası ile geniş coğrafyaya yayılmış çok sayıda biten devam eden projeleri bulunmaktadır. **NEF Reserve projeleri altında Bodrum** Gököy, Yalıkavak, Yalıkavak Prive, İstanbul Kandilli ve Bebeköy'de nitelikli konut projeleri önemli bir bölümü tamamlanmış satışı yapılmıştır. Yukarıda 27 proje olarak belirtilen **Nef Projelerinden** Nef Sapanca, Nef Meram, Nef Sapanca Serviced Residences ve Nef Kandilli ve Çekmeköy 3 projeleri devam etmekte olup diğer projelerde yaşam başlamıştır, 2024 yılı içerisinde Nef Meram ve Nef Çekmeköy projeleri başlamış devam etmektedir. **Nef global projeleri olan** Nef Bracknell, Nef Brentford, Nef Uptown, Nef Saint Marks Place ve Nef Hamburg projeleri devam etmektedir. **Nef Arsa projeleri;** Nef markası ile arsa projelerinin geliştiricisi olarak 24 ve 36 ay taksitlerle kişiye özel ödeme planları ile arsa yatırımlarını gerçekleştirmektedir. Arsa ve arazi satış projeleri kapsamı içerisinde Nef Arsa Kazdağları, Nef Arsa Çanakkale, Nef Arsa Ayvacık, Nef Arsa Eskişehir, Nef Arsa Ilgaz, Nef Arsa Hirfanlı, Nef Arsa İğneada, ve Nef Arsa Busa Orhaneli projeleri satışı tamamlanmış, Diğer projeler satışta veya satışa hazır durumdadır.

Rapora konu değerlendirme kapsamındaki iki yıllık dönem ve 2024 yılı Temmuz verilerine göre Şirketin ağırlıklı işlem hacmini oluşturan ürünleri Arazi ve Arsa satışları ile Konut ve Ofis satışlarından oluşmaktadır.

Şirket Nef markası ile 18 arsa projesi ile sektörde önemli bir konumda bulunmaktadır. Rapor tarihi itibari ile Nef Arsa 6.814.128 m² arsa üreterek, 2.048.194 m²'sinin satışı tamamlanmış, 2.194.000 m²'si satışta 2.571.934 m²'si satışa hazırlanmaktadır. Arsa ve arazi satışları 24 ve 36 ay vadeli olarak yapılmakta Konut ve ofis satışları kişiye özel ödeme planı çerçevesinde sonuçlandırılarak hasılat son vadeye kadar ertelenmiş gelirler hesabında izlenmektedir. 2023 yılı içerisinde arsa satışından elde edilen hasılat 3,4 Milyar TL, Konut ve Ofis satışından elde edilen 2,6 Milyar TL seviyesindedir. Arsa satışları artarak devam ederek 2024 Temmuz sonuna göre 2,1 Milyar TL seviyesin ulaşmış olup aynı dönemde Konut ve Ofis satışı 2,6 Milyar TL seviyesindedir. Nef projeleri kapsamında rapor tarihi itibari ile 2009 yılından bu güne kadar olan süre içerisinde tamamlanan 11.813, inşaatı devam eden 1.785 konut ve ofis bulunmaktadır. Şirketin kalite standartlarına uygunluğu, Kapasite esnekliği, Envanter yönetimi, olumlu olduğu gözlenmiş Şirketin rekabet gücü sektör içerisindeki payı olumlu olarak değerlendirilmiştir.

5.1.3 İş Riski Yönetimi

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. Şirket www.nef.com.tr Başta olmak üzere, birçok dijital mecraayı alternatif kanal olarak kullanmaktadır.

Şirket, ihtiyaç duyduğu finansmanı ağırlıklı olarak kendi Özkaynaklarından, Ertelenmiş gelir altında izlenen taksitli satışları yapılan Arsa, Konut ve ofis satışlarından, Ticari borçlardan ve Banka kredilerinden sağlamakta olup, ihtiyaç duyulan yabancı kaynaklar doğacak risk de göz önünde bulundurularak teminat-risk paralelliği çerçevesinde sağlanmaktadır.

Grubun faaliyetlerine ilişkin olarak 18.08.2024 tarihli Risk raporuna göre bildirimde bulunan 18 bankada toplam 3.212,6 Milyon TL'lik Toplam kredi limiti bulunmakta olup bu limitin 1.014,1 Milyon TL'lik bölümü nakit kredilerden oluşmaktadır. Krediler Ortak kefaleti ve ipotek karşılığında tesis edilmiştir. Şirket ortaklarının olumsuz kaydı ve grubun geciken borcu bulunmamaktadır.

-Üstlenilen taahhütlerle ilgili kredi riskleri, Hak ediş ödeme şartları ve risk indirgeme teknikleri belirlenerek kullanılabilir ve izlenebilir düzeyde olduğu, -Grubun öz sermayesi, Kredi değerliliği, tamamlanan işleri, Müşteri tabanı talep edilen işlerle uyumlu olduğu, -Grubun sermaye yapısı satılmaya hazır değerlerin olası zarar durumlarını ve çalışma sermayesi gereksinimlerini karşılamaya yeterli düzeyde olduğu, -Grubun piyasasında uzun süredir tanınan ve tamamlanan işlerde referanslarının yeterli düzeyde olduğu, -Grubun işlerinin coğrafi bölge, müşteri, sektör, ticari çeşitlendirmesi, yapılan işlerin dönerselliğinin olası zararlarını koruyucu nitelikte olduğu, -Yapılacak konutların hangi müşteri segmentine uygun olarak yapılacağı önceden belirlenmiş ilgili segmentin talep ve ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte olduğu, -Konut ve arsa taksit yapılarının müşteri profininin mali yapısı ile uyum olduğu, Gözlenmiştir.

Grup İçi Güvenlik Prosedürünün Temel Unsurları belirlenmiş, Fiziksel Güvenlik, Siber Güvenlik, Verilerin Koruması, Çalışan Güvenliği, Acil Durum ve Kriz Yönetimi ve Güvenlik Politikalarının Denetimi başlıkları altında grubun çalışanları, verileri, fiziksel varlıkları ve iş süreçleri hem iç hem de dış tehditlere karşı konuma altına alınmıştır. Şirket bünyesinde direk Yönetim Kuruluna bağlı faaliyetlerini yürüten İç Denetim Sistemi bulunmaktadır.

Likidite Riski

Likidite riski, Grubun net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar, fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup faaliyeti gereği Dönen Varlıklarının büyük kısmını, nakit ve nakit benzeri değerler ve kısa ve uzun vadeli finansman olanakları temin ederek yönetmektedir. Bunun sonucu olarak da yükümlülüklerini karşılayabilecek varlığa sahip olup, likidite riskini en az seviyede tutmaya çalışmaktadır.

Kredi Riski

Grubun taraf olduğu sözleşmelerde karşı tarafın anlaşmanın yükümlülüklerini yerine getirmemesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Kredi riskini temel olarak kredi değerlendirmeleri ve karşı tarafa kredi limitleri belirleyerek toplam riskin sınırlandırılması yöntemi ile yönetilmektedir.

Piyasa Riski

Piyasa riski, faiz oranı, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin grubun gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Piyasa riskleri kabul edilebilir sınırlar içerisinde kontrol edilmektedir. Grup bu riskini, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini uzman personel aracılığı yönetmektedir.

Operasyon Riski

Kredi, Likidite ve Piyasa gibi dışsal riskler haricinde grubun iş süreçleri, çalışanları, teknoloji ve altyapı gibi çeşitli sebeplerden oluşabilecek doğrudan ve dolaylı riskleri ifade eden ve yasal kuruluşların zorunluluklarından oluşan riskler operasyon riskini oluşturmaktadır. Operasyon riski grubun faaliyetlerinden kaynaklanmaktadır. Grup operasyonel riskin zararlarından korunmak amacı ile Uygun görev tanımı ve dağılımı, Yasal ve düzenleyici zorunluluklara uyum, İşlem ve kontrollerin dokümantasyonu, Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi, Kontrol prosedürlerinin belirlenmesi, sigorta kapsamı ile grup içi süreçler ve kontroller belirlenmiş olup operasyonel risk yönetilmektedir.

5.2 Finansal Risk Analizi

Finansal risk analizi; Grubun finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını geçmiş dönemlerle karşılaştırarak değerlendirmek, Gruba ait oranları, faaliyette bulunduğu sektör verileri ile karşılaştırarak, zayıf ve üstün yönlerini belirlemek, Finansal risk analizinde ilave olarak; Özkaynak+Ortak Fon katkısı, İhale Makamı Avans Katkısı, Biten İşlerin Fon Yaratma Gücü, Devam Eden İşlerin Fon Yaratma Gücü, Nakit Kredi Kullanımı, Biten İşler Alacakları Yüzdesi, Devam Eden İşler Alacaklar Yüzdesi, Toplam ciro grup rakamlarının değerlendirilmesi yapılmaktadır. Bu bölümde grubun son iki yıla ilişkin enflasyon düzeltmesi yapılmış finansal verileri üzerinden finansal performans göstergeleri başta olmak üzere rasyo ve diğer göstergeleri arasında karşılaştırma ve değerlendirme yapılarak grubun finansal risk analizi yapılmıştır. 2024 yılı Mali müşavir tasdikli bağımsız denetimden geçmemiş grup solo finansal verilerle güncel değerlendirmeleri yapılmıştır.

GRUBUN TEMEL FİNANSAL GÖSTERGELERİ (%)	2022/12	2023/12
Kısa Vadeli Likidite Durumu (Cari Oran)	197,50	144,11
Likidite Oranı	43,57	38,83
Net Çalışma Sermayesi Düzeyi ((Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar) / Toplam Varlıklar)	23,62	13,76
Özkaynak ile Finansman Düzeyi (Özkaynak / Duran Varlıklar)	98,40	89,95
Borçlanma Düzeyi (Kaldıraç Oranı)	48,69	50,50
Kısa vadeli Yabancı Kaynak/Pasif Toplamı	24,23	31,20
Uzun Vadeli Yabancı Kaynak/Pasif Toplamı	24,45	19,29
Toplam Özkaynaklar/Toplam Aktifler	51,31	49,50
Toplam Gelir Üzerinden Elde Edilen Kâr (Esas Faaliyet Kârı / Toplam Gelir)	157,03	32,34
Net Karlılık Oranı (Net Kâr / Toplam Gelir)	164,12	-55,28
Aktif Devir Hızı (Toplam Gelir / Toplam Varlıklar)*	0,08	0,03
Özkaynak Devir Hızı (Toplam Gelir / Özkaynak)*	0,16	0,07
Faaliyet Kârlılığı (Faaliyet Giderleri / Toplam Gelir)	30,74	58,88
Aktiflerin Faaliyet Kârlılığı (Esas Faaliyet Kârı / Toplam Varlıklar)	12,76	1,05
Aktif Kârlılığı ROA (Net Kâr / Toplam Varlıklar)	13,33	-1,81
Özkaynak Net Kârlılığı ROE (Net Kâr / Toplam Özkaynak)	15,83	6,60
Aktif Büyüme Oranı	-.-	1,05
Özkaynak Büyüme Oranı	-.-	-2,5

(*) Devir Hızları "Defa" olarak hesaplanmış olup, Toplam Gelir olarak Net Satış Hasılatı ve Hizmet Gelirleri toplamı dikkate alınmıştır. (--) TMS 29 uyarınca en son 2022 yılı düzeltmesi yapıldığı için büyüme oranları hesaplanmamıştır.

5.2.1 Likidite Oranları

Şirketin enflasyon düzeltmesi yapılmış verilere göre son iki yıllık likidite oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Likidite Oranları (%)	2022/12	2023/12
Cari Oran	197,50	144,11
Likidite Oranı	43,57	38,83
Nakit Oranı	4,94	1,30
Stokların Dönen Varlıklara Oranı	63,85	70,98
Stokların Aktif Toplamına Oranı	30,56	31,92
Stok Bağımlılık Oranı	75,46	96,55
Kısa Vadeli Alacakların Dönen Varlıklara Oranı	19,14	16,63
Kısa Vadeli Alacakların Aktif Toplamına Oranı	9,16	7,47

Bu bölümde, incelenen son iki yıllık dönemde grubun kısa vadeli borçlarını zamanında ödeyebilme kapasitesini yansıtan likidite oranları değerlendirilmesinde; Enflasyon düzeltmesi yapılmış ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre son iki yıllık döneme ilişkin olarak grubun kısa vadeli likidite durumunu yansıtan en önemli göstergelerden biri olan cari oranları, 2022 ve 2023 yıl sonunda %197,50 ve %144,11 seviyelerinde gerçekleşerek iki yıllık ortalaması %170,80 seviyesinde oluşarak %1,5-%2 kabul edilebilir değerler ve inşaat sektörü referans değerlerine (%120) göre daha iyi seviyede bir gelişme kaydetmiştir. (Son iki yıllık Sektör finansal verilerinin enflasyon muhasebesine göre değerlendirmeleri bulunmadığı için referans değer karşılaştırılması yapılmıştır.) Şirketin son iki yıllık nakit oran göstergesi ortalama %3,12 seviyesi ile Nakit oranının %0,2 - %1 arasında olması beklenen değerler ve sektör referans değer ortalaması olan %0,26 üzerinde gerçekleşmiştir.

Diğer taraftan, Şirketin kısa vadeli borçlarını ödeme kapasitesini gösteren bir diğer gösterge olan net işletme sermayesi tutarları incelendiğinde; 2022 yılsonu itibarıyla 10,9 Milyar TL ve 2023 yılsonu itibarıyla 6,4 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 2022-2023 yıllarında % 23,5 ve %13,7 gerçekleştiği görülmüş şirketin kısa vadeli borç ödeme kapasitesi olumlu değerlendirilmiştir. Bağımsız Denetimden geçmemiş Mali Müşavirlik onaylı 30.06.2024 tarihli şirketin solo finansal verilerinde Net İşletme sermayesi 9 Milyar TL seviyesindedir.

5.2.2 Finansal Yapı Oranları

Şirketin mali yapısını, kısa ve uzun vadeli borç ödeme gücünü, ayrıca varlıkların ne kadarlık kısmının yabancı kaynaklarla ne kadarlık kısmının özkaynaklarla finanse edildiğini gösteren finansal yapı oranları incelendiğinde, Şirket tarafından ihtiyaç duyulan finansmanı ağırlıklı olarak kendi Özkaynaklarından ilave olarak fon ihtiyacında doğacak riskler göz önünde bulundurularak teminat-risk paralelliği çerçevesinde yabancı kaynaklardan sağlanmaktadır. Şirket, fonlama ihtiyaçlarını ağırlıklı olarak Özkaynakların yanında Ertelenmişler Gelirler (Vadeli satış gelirleri) kısa vadeli borçlanmalar (Bankalar) ve ticari alacaklardan sağlamaktadır.

Şirketin enflasyon düzeltmesi yapılmış verilere göre son iki yıllık Finansal Yapı Oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Finansal Yapı Oranları (%)	2022/12	2023/12
Yabancı Kaynak Toplamının Varlık Toplamına Oranı (Kaldıraç Oranı)	48,69	50,50
Özkaynakların Aktif Toplamına Oranı	51,31	49,50
Özkaynakların Yabancı Kaynak Toplamına Oranı	105,39	98,03
Kısa Vadeli Yabancı Kaynakların Pasif Toplamına Oranı	24,23	31,20
Uzun Vadeli Yabancı Kaynakların Pasif Toplamına Oranı	24,46	19,29
Uzun Vadeli Yabancı Kaynakların Devamlı Sermayeye Oranı	32,28	28,04
Maddi Duran Varlıkların Özkaynaklara Oranı	1,11	9,24
Maddi Duran Varlıkların Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklara Oranı	2,32	23,70
Duran Varlıkların Yabancı Kaynak Toplamına Oranı	107,09	108,98
Duran Varlıkların Özkaynaklara Oranı	101,62	111,17
Duran Varlıkların Devamlı Sermayeye Oranı	68,82	79,99
Kısa Vadeli Yabancı Kaynakların Yabancı Kaynaklar Toplamına Oranı	49,77	61,79
Banka Kredilerinin Aktif Toplamına Oranı	5,80	3,73
Kısa Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklara Oranı	7,83	7,97
Banka Kredilerinin Yabancı Kaynak Toplamına Oranı	11,90	7,39
Dönen Varlıkların Aktif Toplamına Oranı	47,86	44,97
Maddi Duran Varlıkların (Net) Aktif Toplamına Oranı	0,57	4,57

Enflasyon düzeltmesi yapılmış son iki yıllık dönemde Şirketin finansal yapı oranları içerisinde yer alan borçlanma düzeyi (Kaldıraç Oranı) ile sektör referans ortalama borçlanma düzeyi karşılaştırıldığında, Şirketin borçlanma düzeyinin iki yıllık ortalaması %49,5 seviyesinde gerçekleşerek %58 seviyesinde olan sektör referans değerinden daha düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Şirketin finansman oranının iki yıllık ortalaması %101,71 ile finansman oranının minimum 1 olması arzu edilir. Sektör referans değer ortalaması olan %0,99 değerinin üzerinde gerçekleşmiştir.

Diğer taraftan, şirketin özkaynakların toplam aktifler içindeki payı son iki yıl ortalaması %50,4 seviyesinde aynı dönemlerde referans sektör ortalaması ise %57 seviyesinin altında gerçekleştirmiştir.

Şirket yatırımlarının bir ifadesi olan Özkaynak ile Finansman Düzeyi (Özkaynak/Duran Varlıklar) incelendiğinde, son iki yıllık dönemde duran varlıkların özkaynaklarla finanse edildiği ve Şirketin özkaynaklarının sermaye birikimi ve yatırımlar için yeterli düzeyde olduğu, değerlendirmesi yapılmıştır.

5.2.3 Faaliyet Oranları

Şirketin faaliyet oranları, işletme varlıklarının verimli kullanıp kullanılmadığını belirleyen oranlar olup, derecelendirmeye konu döneme ilişkin faaliyet oranları aşağıdaki tabloya yansıtılmıştır.

Faaliyet Oranları (Defa)	2022/12	2023/12
Stok Devir Hızı	-	0,09
Alacak Devir Hızı	0,92	0,42
Çalışma Sermayesi Devir Hızı	0,17	0,07
Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	0,34	0,24
Maddi Duran Varlıklar Devir Hızı	14,32	0,72
Duran Varlıklar Devir Hızı	0,16	0,06
Özkaynak Devir Hızı	0,16	0,07
Aktif Devir Hızı	0,08	0,03

Şirketin satış hasılat kalemlerini oluşturan Arsa ve Arazi satışları 24-36 ay vadeli satış olarak gerçekleşmekte Konut ve Ofis satışları'nda benzer vadeler uygulanmaktadır. Satışlar teslimat öncesi Ertelenmiş gelirler hesabında izlenmekte bu kalem Grubun Konut, Ofis ve Arsa satışına ilişkin olarak almış olduğu avanslardan oluşmaktadır, Teslimat sonrası hasılat kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Şirketin faaliyet göstergesi olan devir hızlarının hesaplanmasında ertelenmiş gelir rakamları dâhil edilmediğinden elde edilen veriler düşük oluşmaktadır. Grubun faaliyet başlangıcı olan 2009'dan bu güne kadar olan süre içerisinde tamamlanan 11.813, inşaatı devam eden 1.785 konut ve ofis bulunmakta, Rapor tarihi itibarı ile Nef Arsa 6.814.128 m² arsa üreterek, 2.048.194 m²'sinin satışı tamamlanmış, 2.194.000 m²'si satışta 2.571.934 m²'si satışa hazırlanmaktadır.

5.2.4 Kârlılık Oranları

Şirketin enflasyon düzeltmesi yapılmış verilere göre son iki yıllık Karlılık Oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kârlılık Oranları (%)	2022/12	2023/12
Net Karın Özkaynaklara Oranı	25,99	-3,65
Vergi Öncesi Karın Özkaynaklara Oranı	36,27	-3,46
Finansman Giderleri ve Vergiden Önceki Karın Pasif Toplamına Oranı (Ekonomik Rantabilite)	19,55	-1,31
Net Karın Aktif Toplamına Oranı	13,34	-1,81
Faaliyet Karının Faaliyeti Gerçekleştirmede Kullanılan Varlıklara Oranı	-1,81	-1,39
Kümülatif Karlılık Oranı	8,06	9,10
Esas Faaliyet Karının Net Satışlara Oranı	157,07	32,35
Brüt Satış Karının Net Satışlara Oranı	8,42	16,36
Net Karın Net Satışlara Oranı	164,12	-55,28
Satılan Malın Maliyetinin Net Satışlara Oranı	91,58	83,64
Faaliyet Giderlerinin Net Satışlara Oranı	30,74	58,88
Faiz Giderlerinin Net Satışlara Oranı	11,59	12,27

Grubun satış hasılatı Arsa ve Arazi satışları, Konut ve ofis satışları ile kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Grup 2023 yılsonu satın alma gücü esasına göre TMS 29 uyarınca yapılan düzenlemeler sonucunda 2022 yılsonu itibariyle 6,1 Milyar TL kar, 2023 yılında ise Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) bir artması ile 846 Milyon TL dönem zararı oluşmuştur. 2022 yılı karının %75,1 lik bölümü ana ortaklık payları kalan bölüm kontrol gücü olmayan paylar tarafından sağlanmıştır. 2023 yılında ana ortaklık payları 1,3 Milyar TL zarar, Kontrol gücü olmayan paylar 526 Milyon TL kar oluşturmuştur.

Şirketin 31.06.2024 ikinci çeyrek döneminde Bağımsız Denetimden geçmemmiş solo finansal verilerine göre 77 milyar TL dönem net karı gerçekleşmiştir.

Rapora konu iki yıllık dönemde, Şirket'in Aktif Kârlılığı (ROA) 2022 yılında %13,33 Özkaynak Karlılık oranı %25,99 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı grup zararından dolayı bu oranlar %-1,81 ve %-3,65 düzeylerinde oluşmuştur. 2023 yılı içerisinde faaliyet giderleri %22,05 oranında azalarak 901 Milyon TL seviyesine gerilemiştir.

İnşaat şirketlerine özel oranların değerlendirilmesinde;

Şirketin öz sermaye ve ortak fon katkısı, Şirketin alınan avans katkısı devam eden iş giderleri için, Biten İşlerin fon yaratma gücü, Biten iş gelirleri ve devam eden iş gelirleri yeterli düzeyde olduğu değerlendirilmiştir.

5.3 Kurumsal Yönetim

Bu başlık altındaki değerlendirmeler, şirketin kurumsallaşma sürecine dair bilgi edinmek üzere hazırlanmış soru setinin cevaplarının ölçülmesiyle elde edilmiştir. Soru setinde şirketin Kurumsal Yönetim Yapısı, Ortaklık yapısı ve Yönetim Yapısının değerlendirilmesine ve sayısallaştırılmasına ilişkin olarak 96 kriterin; belge, bilgi ve uygulamaları üzerinden yapılan incelemeler ile sonuçlandırılmıştır.

5.3.1 Yönetim Yapısı

Şirket Ana Sözleşmesinin 11.maddesi uyarınca Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre seçilecek en az 3 (üç) üyeden oluşan yönetim kurulu tarafından yürütülmektedir. Yönetim kurulu üyeleri en fazla üç yıl için seçilmektedir. Süreleri sonunda aynı üyelerin yeniden seçilmeleri mümkündür. Şirketin son organizasyon şemasına göre Yönetim Kurulu Başkanına bağlı 3 Genel Müdür Yardımcılığı mevcut olup, diğer birimler direktörlük veya müdürlük olarak yapılmıştır.

Şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların Şirketin ticaret unvanı altına konmuş ve Şirketi ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir. En az bir Yönetim Kurulu Üyesinin temsil yetkisine haiz olması şarttır. Şirket ana sözleşmesinin 15. Maddesine göre Erden Timur ve Musa Timur münferiden temsile yetkilidir.

Şirketin son organizasyon şemasına göre yönetim yapısında Genel Müdür ve Genel Müdüre bağlı 3 (üç) Genel Müdür Yardımcılığı mevcut olup, Diğer Birimler Direktör veya Birim müdürleri tarafından yönetilmektedir.

5.3.2. Ortaklık Yapısı

Şirketin sermayesi 03.11.2022 tarihli Genel Kurul kararı ile 600.500.000 TL artırılmış sermaye 1.059.905.175 TL olmuştur. Şirketin esas sözleşmesinin sermayeye ilişkin maddesi 115.11.2022 tarihinde tescil edilmiştir. Şirketin % 100 tek ortağı Erden Timur'dur. Ortaklık yapısında kuruluşundan buyana önemli değişiklikler olmamıştır.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

TRIVE MENKUL DEĞERLER A.Ş. ORTAKLIK YAPISI				
Ortak Unvanı	Hisse Tutarı	Pay Oranı (%)	Ödenmiş Paylar	Ödenmemiş Paylar
ERDEN TİMUR	1.059.500.175	100	1.059.500.175	.-
TOPLAM	1.059.500.175	100	1.059.500.175	

5.3.3. Kurumsal Yönetim

Şirketin halka açık bir şirket olmaması nedeniyle kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporu hazırlama zorunluluğu bulunmamaktadır. Buna karşın, SPK Kurumsal Yönetim ilkelerine ve TTK hükümlerine uyum sağlama konusunda bir gelişme kaydedilmiş olup, aşağıdaki başlıklarda ayrı ayrı görüleceği üzere kurumsallaşma konusunda geliştirilmesi gereken konular bulunmaktadır.

5.3.3.1. Pay Sahipleri

Pay sahiplerinin bilgi alma ve inceleme hakkının, ana sözleşme ve/veya şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılması veya sınırlandırılması söz konusu değildir. Ortaklık yönetiminde veya ana sözleşmeden kaynaklanan özel denetimi zorlaştıracı herhangi bir uygulama bulunmamaktadır. Şirketin Genel Kurullar usulüne uygun olarak zamanında yapılmakta olup, Şirketin hisselerinin tamamına Erden TİMUR sahiptir. Pay senetlerinin tamamı nama yazılı olup, pay senetlerinde herhangi bir imtiyaz söz konusu değildir.

Şirketin Kâr dağıtımı Türk Ticaret Kanunu Vergi Kanunu Çerçevesinde Genel Kurul da belirlenmektedir. Ana Sözleşmenin 19.maddesinde kâr dağıtımına ilişkin esaslar belirlenmiş olup, bu esaslar doğrultusunda bir kar dağıtım politikasının oluşturularak kamuoyu ile paylaşılması kurumsal yönetim ilkelerine uyum açısından olumlu olacaktır.

5.3.3.2. Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

Kamunun aydınlatılmasında şirketin kurumsal internet sitesi www.nef.com.tr Aktif bir platform olarak kullanılmaktadır. Kurumsal internet sitesinde ilkelere belirtilen güncel finansal bilgiler, Faaliyet Raporları, ortaklık yapısı, Şirketin Kurumsal Politikaları, Yönetim Kurulu ve oluşturulan komiteler, Faaliyet raporlarının Şirket Bilgilerinin yer alması Kurumsal Yönetim gelişimini destekleyecektir. Şirketin resmi internet sitesinin İngilizce yayınlanması olumlu değerlendirilmiştir.

Halka açık olmayan şirketin 2023 yılı faaliyet sonuçlarını içeren faaliyet raporu içerik olarak yeterli bulunmuştur. Şirket bilgileri Kamuyu Aydınlatma Platformu vasıtasıyla yayımlanmaktadır. Ancak, Şirket tarafından kamuoyuna açıklanacak bilgilerin hangi mecralarda kimler tarafından açıklanacağını

içeren bir bilgilendirme politikasının hazırlanması ve kamuoyu ile paylaşılması kurumsal yönetim ilkelerine uyum açısından faydalı olacaktır.

5.3.3.3. Menfaat Sahipleri

Şirket işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarının koruma altına alındığı görülmektedir. Şirketin çalışanlarına yönelik olarak Tazminat ve Ücret politikası hazırlanmamış olup, Şirket, Türkiye'deki mevcut iş kanunu mevzuatına göre çalışanlarının haklarını koruma altına almıştır.

Şirketin Etik ilkeleri hazırlanması ilkelerin internet sitesinden kamuoyu ile de paylaşılması kurumsal yönetim ilkeleri açısından faydalı olacaktır.

5.3.3.4. Yönetim Kurulu

Ana Sözleşmenin 10.maddesine göre Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre seçilecek en az 3 (üç) üyeden oluşan Yönetim Kurulu tarafından yürütülmektedir. Yönetim Kurulu üyeleri en fazla 3 (üç) yıl için seçilmekte olup, süreleri sonunda aynı üyelerin seçilmeleri mümkün bulunmaktadır. Şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kuruluna aittir.

Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Genel Müdürlük görevleri ayrı kişiler tarafından ifa edilmektedir. Yönetim Kurulu 1 (bir) başkan ve 2 (iki) üye olmak üzere toplam 3 (üç) kişiden oluşmuştur. Kurulda 2 (iki) üye icracı olmayan üye statüsünde olup bir üye Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan kriterlere göre bağımsız üye niteliğine sahiptir. Yönetim Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetim komiteleri oluşturulmuş ancak bu komitelerin çalışma esasları ve kimlerden oluştuğu internet sitesi aracılığı ile kamuoyu ile paylaşılması uygun olacaktır.

6. Not Değerleri ve Anlamları

KOBİRATE Tarafından Kullanılan Uzun Vadeli Notların Sembol ve Tanımları

AAA-AA-A-BBB	Not kategorilerinde derecelendirilen kurum veya menkul kıymetler, piyasa tarafından “Yatırım Yapılabilir” olarak değerlendirilmelidir.
KR AAA	Derecelendirilen borçlular ve borçların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla en yüksek kredi kalitesini, finansal yükümlülükleri yerine getirmesi son derece yüksek oranı ifade eder.
KR AA+ KR AA KR AA-	Derecelendirilen borçlular ve borçların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla yüksek kredi kalitesini ifade eder. Finansal yükümlülüklerini yerine getirmesi yüksek, ekonomik, finansal ve yönetsel koşullardaki ani değişikliklerden etkilenme olasılığı düşük olmasını ifade eder.
KR A+ KR A KR A-	Derecelendirilen borçlar ve borçluların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla ortalamanın üzerinde kredi kalitesini ifade eder. Finansal olarak kıyaslandığında ortalamanın üzerinde kredi kalitesini ifade eder. Finansal yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyeti yüksek ancak olumsuz ekonomik koşullardan etkilenebilir.
KR BBB+ KR BBB KR BBB-	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.
BB, B, CCC, CC, C	Kategorilerinde derecelendirilen kurum veya menkul kıymetler piyasa tarafından “spekülatif” olarak değerlendirilmelidir.
KR BB+ KR BB KR BB	Derecelendirilen borçlar ve borçluların diğer borç ve borçlulara kıyasla ortalamanın altında kredi kalitesini ifade eder. Finansal yükümlülüklerini yerine getirmede ekonomik ve finansal koşullara karşı son derece hassastır.
KR B+ KR B KR B-	Derecelendirilen borçlular ve borçların diğer borç ve borçlulara kıyasla zayıf kredi kalitesini ifade eder. Finansal yükümlülüklerini yerine getirmede ekonomik ve finansal koşullara hayli hassastır.
KR CCC	Derecelendirilen borçlular ve borçların diğer borç ve borçlulara kıyasla çok zayıf kredi kalitesini ifade eder. Yatırım yapılabilir kategorisinin oldukça altında tehlikede ve finansal yükümlülüklerini yerine getirebilmesi için ekonomik, sektörel ve finansal koşulların olumlu gelişmesi gerekmektedir.
KR CC	Derecelendirilen borçlular ve borçların diğer borç ve borçlulara kıyasla yetersiz kredi kalitesini ifade eder. Finansal yükümlülüklerin yerine getirilmeme riski oldukça yüksektir.
KR C	Derecelendirilen borçlular ve borçların diğer borç ve borçlulara kıyasla son derece yetersiz kredi kalitesi ifade eder. Risk çok yüksektir.
KR D	Bu kategoride derecelendirilen borçlular ve borçlar mali yükümlülüklerini yerine getirememiştir.

KOBİRATE A.Ş. Tarafından Kullanılan Kısa Vadeli Notların Sembol ve Tanımları

KOBİRATE tarafından kullanılan kısa vadeli notların sembol ve tanımları aşağıda gösterilmiştir.

KR A-1	Derecelendirilen borçlular ve borçların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla en yüksek kredi kalitesini ifade eder.
KR A-2	Derecelendirilen borçlar ve borçluların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla ortalamanın üzerinde kredi kalitesini ifade eder.
KR A-3	Derecelendirilen borçlar ve borçluların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla ortalama kredi kalitesini ifade eder.
KR B	Derecelendirilen borçlar ve borçluların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla ortalamanın altı kredi kalitesini ifade eder.
KR C	Derecelendirilen borçlar ve borçluların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla spekülasyon kredi kalitesini ifade eder.
KR D	Derecelendirilen borçlar ve borçluların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla yükümlülüklerini yerine getirememiştir.

KOBİRATE A.Ş. Uzun Vadeli Notlarının Görünüm Tanımları Uygulaması

KOBİRATE 6 aydan 2 yıla kadar olan süre içerisinde verdiği derecelendirme notuyla firmanın hangi istikamete doğru hareket etme potansiyelinde olduğunu ifade eder. KOBİRATE görünüm belirlerken ekonomik, finansal, sektörel ve kurumsal koşullarda oluşan değişimleri göz önüne alır.

“Olumlu”	→	Not artırılabilir
“Olumsuz”	→	Not düşürülebilir
“Durağan”	→	Değişim beklenmiyor
“Değişim sürecinde”	→	Not artırılabilir veya düşürülebilir.

7.Finansal Durum Tablosu ve Kar/Zarar Tablosu Verileri

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI FİRMASININ SON İKİ YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)

(Bin TL)	(*)	12/2022	12/2023
TOPLAM VARLIKLAR		46.284.584,8	46.775.121,4
DÖNEN VARLIKLAR		22.150.969,1	21.033.995,5
Nakit ve Nakit Benzerleri		548.649,8	161.071,6
Finansal Yatırımlar		5.597,0	4.259,8
Ticari Alacaklar		3.694.411,2	3.193.618,2
Stoklar		14.144.121,2	14.930.357,2
Diğer Alacaklar		544.553,8	305.240,3
Peşin Ödenmiş Giderler		2.925.292,9	2.006.576,9
Cari Dönem Vergisi ile ilgili varlıklar		-,-	995,3
Diğer Dönen Varlıklar		288.216,7	407.482,1
DURAN VARLIKLAR		24.133.615,6	25.741.125,8
Ticari Alacaklar		392.967,6	231.742,4
Stoklar		1.728.038,6	-,-
Maddi Duran Varlıklar		262.601,3	283.587,2
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		78.164,0	75.131,0
Peşin Ödenmiş Giderler		1.084.546,7	2.433.747,4
Ertelenmiş Vergi Varlığı		137.701,4	829.384,3
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		20.077.003,3	21.707.627,3
Diğer Duran Varlıklar		369.795,0	178.331,5
TOPLAM VARLIKLAR		46.284.584,8	46.775.121,4
KAYNAKLAR		1.234.250,4	1.462.929,5
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		11.215.762.147	14.595.969,7
Kısa Vadeli Borçlanmalar		310.634,0	313.069,8
Ticari Borçlar		1.207.765,6	2.229.627,5
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borç.		13.576,4	36.939,3
Diğer Borçlar		639.197,8	808.197,8
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		35,8	5.850,8
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.631,5	12.871,9
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		407.000,5	51.924,5
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		11.319.360,9	9.024.254,6
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.804.229,0	582.023,1
Ticari Borçlar		37.621,1	32.345,1
Diğer Borçlar		471.069,7	424.327,8
Ertelenmiş Gelirler		4.749.977,4	4.160.543,8
Uzun Vadeli Karşılıklar		11.390,9	5.106,6
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		4.099.069,2	3.725.500,5
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		-,-	36.472,7

ANA ORTAKLIK ÖZKAYNAKLAR	20.022.420,9	18.901.124,3
Ödenmiş Sermaye	1.059.500,1	1.059.500,1
Sermaye Düzeltme Farkları	2.573.971,4	2.573.971,4
Pay Sahiplerinin ilave Sermaye Katkıları	7.378.881,7	7.627.933,3
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	2.653,1	2.653,1
Geçmiş Yıl Karları	4.848.620,5	9.487.659,6
Net Dönem Karı	4.639.039,0	(1.372.809,9)
TOPLAM KAYNAKLAR	46.284.584,8	46.775.121,4

(*)Finansal Tablo Verileri; Bağımsız Denetim Raporlarında yer alan ve TMS/TFRS'ye göre düzenlenmiş tablolardan önemli kalemleri içerecek şekilde alınmıştır.

TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI FİRMASININ SON İKİ YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI (Gelir Tablosu)

(000) Bin TL	12/2022	12/2023
Hasılat (Net)	3.760.980,5	1.530.446,0
Satışların Maliyeti (-)	-3.444.250,8	-1.280.066,9
Brüt Kar/Zarar	316.729,6	250.379,0
Genel Yönetim Giderleri (-)	-528.043,9	-432.733,7
Pazarlama Giderleri (-)	-627.979,4	-468.331,2
Esas Faaliyetten Diğer Gelirler	7.016.087,3	1.653.697,4
Esas Faaliyetten Diğer Giderler (-)	-270.720,7	-508.011,1
Esas Faaliyet Kar/Zararı	5.906.072,9	495.000,4
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kar/Zararı	5.905.895,1	494.876,9
Finansman Gelirleri	64.639,0	5.199,3
Parasal Kayıp-Kazançlar	3.080.030,0	-2.097.545,3
Finansman Giderleri (-)	-435.976,1	-269.349,7
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kar/Zarar	8.614.588,1	-1866.818,8
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir- Gideri	-2.422.010,5	1.020.740,6
Dönem Vergi Gideri	-.-	-45.449,4
-Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	-2.442.010,5	1.066.190,0
Dönem Kar/Zararı	6.172.577.579	-846.078.187