



Kredi Derecelendirme Raporu



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

18 Nisan 2025

18.04.2025, 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-1
Görünüm
POZİTİF

Bağımsız Denetim:

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

+90 0212 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

Konsolide Temel Finansal Veriler*

	2023/12	2024/12
Toplam Aktifler	67.533.345.609	65.357.069.044
Toplam Özkaynak	33.430.755.724	33.674.398.308
Toplam Krediler		
ve Finansal Borçlar	2.519.564.675	1.058.512.449
Faaliyet Giderleri	1.300.946.534	825.765.945
Esas Faaliyet K/Z	714.675.542	961.937.798
Toplam Hasılat	2.209.639.132	3.644.182.370
Net Dön. Kâr/Zararı	(1.218.003.053)	243.642.585
Net Çalış.Ser. Düzeyi	9.390.011.595	8.234.972.641

(*): Enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiş veriler

	(%)	2023/12	2024/12
Aktif Kârlılığı		--	0,37
Özkaynak Net Kârl.		--	0,72
Kaldıraç Oranı		50,50	48,48
Cari Oran		154,72	142,73
Özkaynak/ Aktif Top.:		49,50	51,52

Rapor Tarihi : 18.04.2025

Raporun Geçerlilik Süresi : 18.04.2025-18.04.2026

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 2023 ve 2024 yılları Bağımsız Denetim Raporları ile 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. 31.12.2024 tarihinde şirket ve bağlı ortaklıklarında toplam çalışan sayısı 211 kişidir. Rapor tarihi itibari ile şirket ve bağlı ortaklıklarda toplam 190 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 Sermayesi, Ortaklık ve Yönetim Yapısı ile İlgili Bilgiler

Şirketin sermayesi 1.059.500.175 TL’dir. Sermayenin tamamı muvazadan ari şekilde tamamen ödenmiştir. Şirketin ödenmiş sermayesi her biri 10 TL tutarında 10.595.002 adet nama yazılı paya bölünmüştür.

Sermayesi 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. Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 15/03/2024 tarih ve 11044 sayılı nüshasına göre Erden Timur münferiden, Nuh Hakan Oflazer ve Meryem Sövüt müştereken 05/03/2027 tarihine kadar şirketi temsile yetkili olarak belirlenmiştir.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri (15.04.2025)

Ad/ Soyadı	Unvanı	Son Seçilme
Erden TİMUR	Yönetim Kurulu Başkanı	27 ŞUBAT 2025
Musa TİMUR	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	27 ŞUBAT 2025
Ahmet Sinan KALPAKÇIOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	27 ŞUBAT 2025
Selçuk Burçak ÇELİK	Yönetim Kurulu Üyesi	27 ŞUBAT 2025
İsmet GERGERLİOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	13 MART 2025
Fatma Gamze GÜÇ	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)	27 ŞUBAT 2025
Yakup BABAOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)	06 MART 2025

Şirket Üst Yönetimi (15.04.2025)

Şirketin organizasyon yapısına göre Genel Müdür bağlı 10 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 DERDİYOK	İcra Kurulu Üyesi	Mali İşler Direktörü
Nuh Hakan OFLAZER	İcra Kurulu Genel Sekreteri	

Şirketin konsolidasyona tabi Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler listesi aşağıdaki tabloda verilmiştir.
(31.12.2024)

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Sermayedeki Payı	Para Birimi	Sermayedeki Payı(%)	Oy Kullanma Hakkı
BASE GAYRİMENKUL TÜRİZM TİC.A. Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	500.000.	500.000.	TRY	100	100
BEBEK TÜRİZM İNŞAAT TİC. A.Ş.	Gayrimenkul Geliştirme Turizm	53.600.000.	53.600.000	TRY	100	100
BT BAHCİLİEVLER 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
HALIÇ ÖĞRENCİ REZİDANSI VE TİC.A. Ş.	Gayrimenkul Geliştirme	50.000.	50.000	TRY	100	100
NEF EBRD GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım			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	51	100
TG MERAM GAYRİMENKUL YAPI VE TİC.A. Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	50.000.	50.000	TRY	100	100

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Sermayedeki Payı	Para Birimi	Sermayedeki Payı(%)	Oy Kullanma Hakkı
TİMUR BEYKOZ 5 GAYRİMENKUL VE TİCARET. A. Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	50.000	50.000	TRY	90	100
NEFT ARSA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU	Gayrimenkul Geliştirme,			TRY	51	51
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: [2024 yılı Bağımsız denetim Raporu ve 2024 yılı Faaliyet Raporu](#)

Şirketin İştirakler listesi aşağıdaki tabloda verilmiştir. (31.12.2024)

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Sermayedeki Payı	Para Birimi	Sermayedeki Payı(%)	Oy Kullanma Hakkı
TİMUR KARLITEPE GAYRİMENKUL YATIRIM TURİZM VE TİCARET. A. Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	35.050.000.	17.525.000.	TRY	50	50
HT GAYRİMENKUL YATIRIM VE TİCARET A.Ş.	Gayrimenkul Geliştirme, Alım, Satım	3.802.325	1.901.162,5	TRY	50	50

Kaynak: [2024 yılı Bağımsız denetim Raporu ve 2024 yılı Faaliyet Raporu](#)

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 Gölköy'de 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- Nef Reserve Hebil,4.050 M2 Proje alanı içinde 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 içerisinde 503 Konut 10 ofis,
- 10- İş GYO ve Nef iş birliğiyle hazırlanan Nef İstanbul Topkapı konut projesi,
- 11- Nef Sancaktepe 59.000 m² proje alanı içerisinde 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, İki 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,

NEF ARSA PROJELERİ

- 1- Nef Arsa Dikili, 190.242 m²Proje alanı.
- 2- Nef Arsa Demirköy İğneada,58.956 m²proje alanı.
- 3- Nef Arsa Ankara Beynam, 525.916 m²proje alanı.
- 4- Nef Arsa Lüleburgaz-Tatarköy 479.510 m² Proje alanı.
- 5- Nef Arsa Assos, 232.347 m²proje alanı.
- 6- Nef Arsa Bayramiç Yanıklar 47.501 m² proje alanı.
- 7- Nef Arsa Çanakkale Köşeler, 390.000 m² Proje alanı.
- 8- Nef Arsa Uluköy 252.444 m²Proje alanı,
- 9- Nef Arsa Çanakkale Taşboğaz 378.484 m² proje alanı
- 10- Nef Arsa Çanakkale Ezine, Kayacık 23.956 m² proje alanı
- 11- Nef Arsa Ayvacık, 188.904 m² proje alanı.
- 12- Nef Arsa Eskişehir, 64.559 m² proje alanı.
- 13- Nef Arsa Ilgaz, 101.828 m² proje alanı.
- 14- Nef Arsa Ayvacık Babadere 92.618 m² proje alanı.
- 15- Nef Arsa Balıkesir 1.937.041 m² proje alanı.
- 16- Nef Sakarya Dağdibi 212.660 m² proje alanı.
- 17- Nef Arsa Çanakkale 61.779 m² proje alanı.
- 18- Nef Arsa Hirfanlı 1.022.726 m² proje alanı.
- 19- Nef Arsa Kaz Dağları, 37.737 m² Proje alanı,
- 20- Nef Arsa Çanakkale Biga 2. Etap 58.506 m² Proje alanı.
- 21- Nef Arsa Bayramiç 59.178 m² Proje alanı.
- 22- Nef Arsa Ayvacık Sapanca 40.340. m² Proje alanı.
- 23- Nef Arsa Dikili Exclusive 52.754. m² Proje alanı.
- 24- Nef Arsa İznik Sansarak 40.693. m² Proje alanı.
- 25- Nef Arsa Bursa Orhanlı 57.236. m² Proje alanı.

NOVU MARKASI PROJELERİ

- 1- Novu Merter Öğrenci Yurdu, 2016 yılında hayata geçirildi, 100% doluluk oranına sahip,
- 2- Novu Global Residences Mannheim yaklaşık 24 m² yaşam alanına sahip 1+0 dairelerinden oluşan proje,

- 3- 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

Şubat ayında Ukrayna savaşını sonlandırmaya dair müzakereler ve ABD yönetiminin yeni gümrük tarifelerine ilişkin açıklamaları küresel gündemin üst sıralarında yer almıştır. ABD Başkanı ticaret politikalarında yeni bir adım atarak ithal mallara ek gümrük tarifeleri getirmiş, Çin'den ithal edilen ürünlere yönelik gümrük tarifeleri yüzde 125 olarak belirlenirken, Avrupa Birliği'nden gelen ürünler için bu oran yüzde 20 Japonya'dan ithal edilen mallar yüzde 24 oranında vergilendirilirken, İngiltere ve Türkiye için yüzde 10 gümrük vergisi uygulanmasına ayrıca Vietnam'a yüzde 46, Güney Kore'ye yüzde 25, Tayland'a yüzde 36, İsviçre'ye yüzde 31, Tayvan'a yüzde 32, Malezya'ya yüzde 24 vergi tarifesi açıklanmıştır. Yüzde 25 tarife uygulanan çelik ve alüminyum bu yeni vergilerden muaf tutulmuştur. Vergi kararları, küresel ölçekte sert tepkilere neden olmuş Avrupa Birliği'nden Asya'ya kadar birçok ülke, bu kararların uluslararası ticaret dengesini bozduğunu belirterek, Amerikan mallarına karşı yeni önlemlerle karşılık verileceği açıklamalarında bulunulmuştur. Bu kararlar sonucu Küresel ekonomi büyük zarar görecektir, belirsizliklerin daha da artacağı ifade edilmektedir. Son olarak ABD Başkanı Donald Trump'ın Çin hariç diğer ticaret ortakları için ek tarifeleri 90 gün süreyle durdurduğunu açıklamıştır.

Uluslararası Para Fonu'nun (IMF) Ekim ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2024 ve 2025 yılı küresel büyüme tahminleri %3,2 olarak revize edilmiştir. Ekonomik İş Birliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) Aralık ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, küresel ekonomik büyümenin 2024 yılında %3,2, 2025 ve 2026 yıllarında %3,3 olacağı tahminine yer verilmiştir. 2024 yılında küresel borca yaklaşık 7 trilyon dolar eklenerek yıllık bazda 318 trilyon dolara ulaşarak yeni bir rekor kırılmıştır.

Türkiye Ekonomisi 2024 yılı genelinde de %3,2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüme kaydederek 2024'te GSYH büyüklüğü 1,3 trilyon USD seviyesine ulaşmış ve Kişi başına düşen GSYH de 15.463 USD ile tarihi yüksek düzeyine çıkmıştır. Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı, Türkiye'de Şubat 2025'te %8,2'ye düşerek Ocak ayındaki %8,4'ten ve bir yıl önce kaydedilen %8,7'nin altına inmiş olup, Temmuz 2012'den bu yana en düşük işsizlik oranını seviyesindedir. Türkiye son günlerde siyasi ikliminde yaşanan gelişmeler ardından Türkiye'nin beş yıl vadeli riskleri gösteren CDS risk primi, 19 Mart 2025 tarihinde 256,37 seviyesinde iken Nisan ayı 351,62 seviyesini test etmiştir. 2024 yılı Aralık ayında Ekonomik Güven Endeksi 98,8, Tüketici Güven Endeksi 81,3, Reel Kesim (İmalat Sanayi) Güven Endeksi 102,7 değerini almıştır. Aynı dönemde alt sektörlerden Hizmet Sektörü Güven Endeksi 113,6, Perakende Ticaret Sektörü Güven Endeksi 113,0, İnşaat Sektörü Güven Endeksi ise 89,4 olmuştur. Türkiye İstatistik Kurumu'na (TÜİK) göre Mart'ta aylık enflasyon %2,46 oranında gerçekleşmiş olup yıllık tüketici fiyat endeksi (TÜFE) %38,1 seviyesine gerilemiştir.

Sektör Bilgileri

İnşaat sektörü Türkiye ekonomisinde (GSYH'de ve istihdamda) yüzde 5,5-7,5 arasında değişen, bir paya sahip olmasına rağmen girdileri bakımından imalat sanayinin pek çok faaliyet kolunu etkileyen önemli bir sektör konumundadır. İnşaat sektörünün yaklaşık %80'i konut inşaatlarından oluşmakta ve sektör için önemli konumundaki konut inşaatları sektörün yapısal gelişiminde büyük roller oynamaktadır.

Yarattığı istihdam ve katma değer verileri bakımından Türkiye’de tarım sektöründen sonra gelen ikinci büyük sektör olma özelliğindedir.

TÜİK Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan veriye göre İnşaat sektöründe toplam ücretli çalışan sayısı 2024 Mayıs ayında bir önceki aya göre %11,1 artarak 1.823.929 Kişi olmuştur. Sektörde çalışanların %95,4’ü erkek, %4,6’sı kadın. Çalışanların %60,6’sı ilkokul ya da ortaokul, %20,2’si lise, %13,5’i ise yüksekokul ya da daha üst seviye okul mezunudur. Sektörde çalışanların yüzde 90’ı tam zamanlı çalışırken yüzde 37’si haftada 50 veya daha fazla saat çalışmaktadır. Sektörde çalışanların yarıya yakını (yüzde 47) mevcut işinde 1 yıldan daha kısa süreli olarak çalışmakta bu durum, inşaat sektöründe işgücü istikrarsızlığının oldukça yüksek olduğunu göstermektedir.

Konut, Türkiye’de kültürel olarak güvenli bir yatırım aracı olarak kabul görülürken, 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. TÜİK verilerine göre, kurumsal olmayan nüfus 2014’ten 2024’e yüzde 10 artış göstermiş olmasına karşılık bu dönemde ev sahibi sayısı yüzde 2 oranında kalmış, Son 10 yılda nüfus 7 milyon 799 bin kişi artarken, yalnızca 1 milyon kişi ev sahibi olabilmıştır. Düşük gelirli kesimde ise ev sahibi sayısı 10 yılda 630 bin 758 kişi azalma göstermiştir.

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %53,4 oranında artarak 212 bin 637 olmuştur. Böylelikle aylık adet bazında son 22 ayın en yüksek satış rakamı kaydedilmiştir. 2024 yılında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,6 artan konut satışları 1 milyon 478 bin 25 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkâri ve 999 ile Bayburt olmuştur.

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,04 artış göstermiş olup bir önceki yılın aynı ayına göre %35,93 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %28,25, işçilik endeksi ise %54,93 artış kaydetmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüzölçümü olarak %16,5 azalmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 52,4 milyon m² iken; bunun 28,4 milyon m²’si konut, 12,1 milyon m²’si konut dışı ve 11,9 milyon m²’si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payı 36,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar bunu 4 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüzölçümü %13,3 oranında artış göstermiştir. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 42,4 milyon m² iken; bunun 23,5 milyon m²’si konut, 9,6 milyon m²’si konut dışı ve 9,2 milyon m²’si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir. İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı ocak ayında bir önceki aya göre %9,1 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,61 artış göstermektedir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,96, işçilik endeksi %23,58 artarak, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %22,39, işçilik endeksi ise %34,37 artış göstermiştir.

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,
- 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, niteliksiz yapıların ortaya çıkması,
- Bürokratik engellerin fazla olması ruhsat alma, inşaata 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 işbirliğinin bulunması, Sektörde var olan birlik ve derneklerin bilgi ve birikimleri, (GYODER-İNDER-KONUTDER, TDUB)
- Sektörde akıllı teknolojilerin kullanılmasının yenilik yapma ve farklılaşma kapasitesini artırması,
- 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,
- Deprem tedbirlerinin yetersiz seviyede kalması,

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 31.12.2024 tarihi itibariyle satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. Şirketin 31.12.2023 ve 31.12.2024 verileri bu kapsamda düzeltildiği için bu iki yılın verileri esas alınarak derecelendirme çalışmaları yapılmıştır.

Timur Gayrimenkul, gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinde bulunmak için kurulmuştur. Özellikle merkezi lokasyonlarda rakiplerine göre daha küçük metrekarelerle inşa 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 2023 ve 2024 yılı Toplam Varlıkları (Aktifler) incelendiğinde, 2024 yılsonu itibariyle bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,22 oranında azalmış, 2024 yılsonu itibariyle, Şirketin aktif toplamı içerisinde en büyük payı, %71,4 ile stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmakta olup, aktiflerin finansmanı banka kredileri (%1,61), Ticari borçlar (2,49), Kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler (%32,6) (**Ertelenmiş gelirler Grubun Konut, Ofis ve Arsa satışına ilişkin olarak almış olduğu avanslardan oluşmaktadır, Teslimat sonrası hasılat kalemi altında muhasebeleştirilmektedir**) ve öz kaynaklar (%51,5) yoluyla finanse edilmektedir.

31.12.2024 tarihi itibariyle Şirketin hasılatında bir önceki yıl sonuna göre %64,9 oranında bir artış yaşanmış bu durum büyük ölçüde şirketin Konut ve ofis satışları 2024 yılında bir önceki yıl sonuna göre %270,9 oranında artmasından kaynaklanmaktadır. 2024 gelirleri ağırlıklı olarak Arazi ve arsa satış gelirleri ve Konut ve ofis satış gelirleri ve kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket 2023 gelirlerinin %56,9 bölümünü arazi ve arsa satış gelirleri sağlamıştır. Konut ve ofis satışlarının oranı %32,9 olup kalan gelirleri kira ve diğer gelirler oluşturmaktadır.

Şirketin son iki yılda ticari faaliyetlerinden elde etmiş olduğu faaliyet kâr/zarar rakamlarının değerlendirilmesinde, 2023 yılında 714,6 Milyon TL faaliyet kârı oluşurken, 2024 yılında bu rakam 961,9 Milyon TL seviyesine yükselmiştir. Diğer taraftan 2023 yılında 1.218 milyon TL net dönem zararı oluşurken, 2024 yılında 243,6 milyon TL net dönem kârı gerçekleşmiştir. Şirketin 2023 yılı zararının oluşmasına neden olan en önemli etken enflasyon muhasebesi düzeltmelerine bağlı olarak ortaya çıkan Net Parasal Pozisyon kayıpları kaynaklanmaktadır. Net parasal pozisyon kayıpları 2023 yılında 3,02 milyar TL negatif etki oluşturmuş, 2024 yılında 263 milyon TL pozitif olarak gerçekleşmiştir. Şirketin 2024 yıl sonu kârının tamamı Ana ortaklık paylarından sağlamıştır. 2023 yılı faaliyetlerinde ana ortaklık faaliyetleri 1,9 Milyar TL zarar oluştururken kontrol gücü olmayan paylar 760,4 Milyon TL kâr sağlamıştır.

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 organizasyon yapısına göre Genel Müdür bağlı 10 ana birimden ve bunlara bağlı alt birimlerden oluşan bir organizasyon yapısı bulunmaktadır.

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. 2024 yılı sonu faaliyet sonuçlarını içeren faaliyet raporları içerik olarak yeterli bulunmuştur. 2024 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 aracılığıyla kamuoyu ile paylaşılması uygun olacaktır.

Yönetim Kurulu 1 (bir) başkan ve 6 (altı) üye olmak üzere toplam 7 (yedi) kişiden oluşmuş, Kurulda 6 (altı) üye icracı olmayan üye statüsünde olup iki üye Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan kriterlere göre bağımsız üye niteliğindedir. Yönetim Kurulu'nda bir kadın Yönetim Kurulu üyesi bulunmaktadır. 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+** olarak yukarı yönlü revize edilmiştir. Kısa vade için **KR A-1** olarak yukarı yönlü olarak revize edilmiş ve not görünümü "**POZİTİF**" 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-1 Notu Ulusal Ölçekte kısa vadede Derecelendirilen borçlular ve borçluların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla en yüksek kredi kalitesini ifade eder.

Not Görünümü; "POZİTİF" Kısa vadede bir not artışını beklentisini 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 markaları,
- 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. 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek döneme ait büyüme rakamı da %6,5'ten %6,9'a güncellenmiştir. Sektör üst üste 8 çeyrek kesintisiz büyümeye devam etmiştir. Sıkı para politikası ve Kamuda Tasarruf ve Tedbir Paketi'ne rağmen gelen bu yüksek büyüme rakamlarına kuşkusuz deprem bölgesinin yeniden imarı ve özellikle büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları büyük katkı sağlamıştır.

Küresel jeopolitik gerilimler ile dünya siyasetindeki "öngörülemezlik" hali, ekonomi ile birlikte 2025 yılında da inşaat sektörünün seyrini etkilemeye devam edecektir.

Türkiye'nin yıllık yeni konut ihtiyacı yaklaşık 800 bin ile 1 milyon arasında değişiklik gösterirken, bu rakamlara deprem sonrası yaklaşık 650 bin yeni konut eklenmiştir. Bununla birlikte, yaklaşık 6-7 milyon konutun riskli olduğu ve yenilenmesi gerektiği belirtilmektedir. 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.

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %53,4 oranında artarak 212 bin 637 olmuştur. Böylelikle aylık adet bazında son 22 ayın en yüksek satış rakamı kaydedilmiştir. 2024 yılında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,6 artan konut satışları 1 milyon 478 bin 25 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkâri ve 999 ile Bayburt olmuştur.

İpotekli konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,9 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %10,8 azalarak 158 bin 486 olmuştur. İlk el konut satışları 2024'te yıllık bazda %27,6 artışla 484 bin 461 olmuş, toplam konut satışları içindeki payı %32,8 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %55,7 artış göstererek 136 bin 8 olmuş, 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen devam etmiştir. Endeks, Kasım ayında aylık bazda %0,04, yıllık bazda ise %35,93 oranında artmıştır. Böylelikle yıllık bazda 3,5 yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Yıllık bazdaki bu düşüşe rağmen özellikle işçilik maliyetlerinin yüksekliği sektörü zorlayan faktörler arasındaki yerini korumaktadır. Sektörün 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 inşa 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** Gölköy, Yalıkavak, Yalıkavak Prive, İstanbul Kandilli ve Bebekköy'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 döneme göre Şirketin ağırlıklı işlem hacmini oluşturan ürünleri Arazi ve Arsa satışları ile Konut ve Ofis satışlarından oluşmaktadır.

Şirket Nef markası ile 25 arsa projesi ile sektörde önemli bir konumda bulunmaktadır. Rapor tarihi itibarı ile Nef Arsa 6.608.292 m² arsa üreterek, 2.688.451 m²'sinin satışı tamamlanmış, 3.919.841 m²'si satışta bulunmaktadır. 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 1,8 Milyar TL, Konut ve Ofis satışından elde edilen 323 Milyon TL seviyesindedir. Arsa satışları artarak devam ederek 2024 sonuna göre 2,1 Milyar TL seviyesine ulaşmış olup aynı dönemde Konut ve Ofis satışı 1,2 Milyar TL seviyesine ulaşmıştır. Nef projeleri kapsamında rapor tarihi itibarı ile 2009 yılından bugüne kadar olan süre içerisinde tamamlanan 11.713, inşaatı devam eden 2.692 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 şüreti 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 02.04.2025 tarihli Risk Raporu'na göre bildirimde bulunan 17 bankada toplam 902 Milyon TL'lik Toplam kredi limiti bulunmakta olup bu limitin 364 Milyon TL'lik

bölümü nakit kredilerden oluşmaktadır. Krediler Ortak kefaleti ve ipotek karşılığında tesis edilmiştir. Şirket ortaklarının olumsuz kaydı ve grubun geciken borcu bulunmamaktadır.

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.'nin;

-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 profilinin 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 anlaşma yükümlülüklerini yerine getirmemesinden kaynaklanabilecek 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 aracılığıyla 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.

GRUBUN TEMEL FİNANSAL GÖSTERGELERİ (%)	2023/12	2024/12
Kısa Vadeli Likidite Durumu (Cari Oran)	154,72	142,73
Likidite Oranı	31,03	40,16
Net Çalışma Sermayesi Düzeyi ((Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar) / Toplam Varlıklar)	13,90	12,50
Özkaynak ile Finansman Düzeyi (Özkaynak / Duran Varlıklar)	81,50	88,90
Borçlanma Düzeyi (Kaldıraç Oranı)	50,50	48,48
Kısa vadeli Yabancı Kaynak/Pasif Toplamı	25,41	29,49
Uzun Vadeli Yabancı Kaynak/Pasif Toplamı	25,09	18,99
Toplam Özkaynaklar/Toplam Aktifler	49,50	51,52
Net Karlılık Oranı (Net Kâr / Toplam Gelir)	-55,22	6,69
Aktif Devir Hızı (Toplam Gelir / Toplam Varlıklar)*	0,03	0,06
Özkaynak Devir Hızı (Toplam Gelir / Özkaynak)*	0,07	0,11
Faaliyet Kârlılığı (Faaliyet Giderleri / Toplam Gelir)	58,88	22,66
Aktiflerin Faaliyet Kârlılığı (Esas Faaliyet Kârı / Toplam Varlıklar)	-1,39	1,24
Aktif Kârlılığı ROA (Net Kâr / Toplam Varlıklar)	-,-	0,37
Özkaynak Net Kârlılığı ROE (Net Kâr / Toplam Özkaynak)	-,-	0,72
Aktif Büyüme Oranı	-,-	-3,2
Özkaynak Büyüme Oranı	-,-	0,72

(*) 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 (%)	2023/12	2024/12
Cari Oran	154,72	142,73
Likidite Oranı	31,03	40,16
Nakit Oranı	1,60	10,59
Stokların Dönen Varlıklara Oranı	77,06	70,23
Stokların Aktif Toplamına Oranı	30,29	29,56
Stok Bağımlılık Oranı	82,60	89,28
Kısa Vadeli Alacakların Dönen Varlıklara Oranı	19,03	20,71
Kısa Vadeli Alacakların Aktif Toplamına Oranı	7,48	8,72

Bu bölümde, incelenen son iki yıllık dönemde grubun kısa vadeli borçlarını zamanında ödeyebilme kapasitesini yansıtan likidite oranları değerlendirilmesinde; Enflasyon düzeltmesi yapılmış ve 31.12.2024 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, 2023 ve 2024 yıl sonunda %154,72 ve %142,73 seviyelerinde gerçekleşerek iki yıllık ortalaması %148,72 seviyesinde oluşarak %1,5-%2 kabul edilebilir değerler ve inşaat sektörü referans değerlerine (%120) göre 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 %6,09 seviyesi ile Nakit oranının %0,2- %1 arasında olması beklenen değerler ve sektör referans değer ortalaması olan %0,26 oldukça üzerinde gerçekleşmiştir.

Diğer taraftan, Şirketin kısa vadeli borçlarını ödeme kapasitesini gösteren bir diğer gösterge olan net işletme sermayesi tutarları incelendiğinde; 2023 yılsonu itibarıyla 9,4 Milyar TL ve 2024 yılsonu itibarıyla 8,2 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 yıllarında %13,9 ve %12,5 gerçekleştiği görülmüş şirketin kısa vadeli borç ödeme kapasitesi olumlu değerlendirilmiştir.

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 (%)	2023/12	2024/12
Yabancı Kaynak Toplamının Varlık Toplamına Oranı (Kaldıraç Oranı)	50,50	48,48
Özkaynakların Aktif Toplamına Oranı	49,50	51,52
Özkaynakların Yabancı Kaynak Toplamına Oranı	98,03	106,29
Kısa Vadeli Yabancı Kaynakların Pasif Toplamına Oranı	25,41	29,49
Uzun Vadeli Yabancı Kaynakların Pasif Toplamına Oranı	25,09	18,99
Uzun Vadeli Yabancı Kaynakların Devamlı Sermayeye Oranı	33,63	26,93
Maddi Duran Varlıkların Özkaynaklara Oranı	12,47	12,47
Maddi Duran Varlıkların Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklara Oranı	24,61	33,83
Duran Varlıkların Yabancı Kaynak Toplamına Oranı	120,18	119,46
Duran Varlıkların Özkaynaklara Oranı	122,59	112,39
Duran Varlıkların Devamlı Sermayeye Oranı	81,36	82,13
Kısa Vadeli Yabancı Kaynakların Yabancı Kaynaklar Toplamına Oranı	50,32	60,83
Banka Kredilerinin Aktif Toplamına Oranı	3,73	1,62
Kısa Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklara Oranı	9,79	4,84
Banka Kredilerinin Yabancı Kaynak Toplamına Oranı	7,39	3,34
Dönen Varlıkların Aktif Toplamına Oranı	39,31	42,09
Maddi Duran Varlıkların (Net) Aktif Toplamına Oranı	6,17	6,42

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 %49,49 seviyesinde gerçekleşerek %58 seviyesinde olan sektör referans değerinden daha düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Şirketin finansman oranının iki yıllık ortalaması %102,16 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 %50,51 seviyesinde aynı dönemlerde referans sektör ortalaması ise %57 seviyesinin altında gerçekleşmiştir.

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)	2023/12	2024/12
Stok Devir Hızı	0,11	0,10
Alacak Devir Hızı	0,44	0,70
Çalışma Sermayesi Devir Hızı	0,08	0,13
Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	0,24	0,44
Maddi Duran Varlıklar Devir Hızı	0,53	0,87
Duran Varlıklar Devir Hızı	0,05	0,10
Özkaynak Devir Hızı	0,07	0,11
Aktif Devir Hızı	0,03	0,06

Şirketin satış hasılat kalemlerini oluşturan Arsa ve Arazi satışları 24-36 ay vadeli satış olarak gerçekleşmekte Konut ve Ofis satışlarında da 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.

Şirket Nef markası ile 25 arsa projesi ile sektörde önemli bir konumda bulunmaktadır. Rapor tarihi itibari ile Nef Arsa 6.608.292 m² arsa üreterek, 2.688.451 m²'sinin satışı tamamlanmış, 3.919.841 m²'si satışta bulunmaktadır. Grubun faaliyet başlangıcı olan 2009'dan bugüne kadar olan süre içerisinde tamamlanan 11.713, inşaatı devam eden 2.692 konut ve ofisi bulunmaktadır.

5.2.4 Kârlılık Oranları

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

Kârlılık Oranları (%)	2023/12	2024/12
Net Kârın Özkaynaklara Oranı	-3,64	0,72
Vergi Öncesi Kârın Özkaynaklara Oranı	-3,64	3,44
Finansman Giderleri ve Vergiden Önceki Kârın Pasif Toplamına Oranı (Ekonomik Rantabilite)	-1,40	2,45
Net Kârın Aktif Toplamına Oranı	-1,80	0,37
Faaliyet Kârının Faaliyeti Gerçekleştirmede Kullanılan Varlıklara Oranı	-1,39	1,24
Kümülatif Kârlılık Oranı	9,10	9,28
Faaliyet Kârının Net Satışlara Oranı	-42,52	22,16
Brüt Satış Kârının Net Satışlara Oranı	16,36	44,82
Net Kârın Net Satışlara Oranı	-55,12	6,69
Satılan Malın Maliyetinin Net Satışlara Oranı	83,64	55,18
Faaliyet Giderlerinin Net Satışlara Oranı	30,74	58,88
Faiz Giderlerinin Net Satışlara Oranı	12,27	12,13
Faiz ve Vergiden Önceki Kârın Faiz Giderlerine Oranı	549,23	161,74
Net Kâr ve Faiz Giderleri Toplamının Faiz Giderlerine Oranı	549,23	44,87

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

Grup 2024 yılsonu satın alma gücü esasına göre TMS 29 uyarınca yapılan düzenlemeler sonucunda 2023 yılsonu itibariyle 1,2 Milyar TL zarar, 2024 yılında ise 251,2 Milyon TL dönem kârı oluşmuştur. 2023 yılı karının 760,4 Milyon TL kontrol gücü olmayan paylar tarafından sağlanmıştır. 2023 yılında ana ortaklık payları 1,9 Milyar TL zarar oluşturmuştur. 2024 yılı kârı ağırlıklı olarak ana ortaklık paylarından sağlanmıştır.

Rapora konu iki yıllık dönemde, Şirket'in Aktif Kârlılığı (ROA) 2024 yılında %0,37 Özkaynak Kârlılık oranı %0,72 oranında gerçekleşmiştir. 2023 yılı grup zararından dolayı bu oranlar %-1,81 ve %-3,65 düzeylerinde oluşmuştur. 2024 yılı içerisinde faaliyet giderleri %36,5 oranında azalarak 825,7 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 değerlendirmesi yapılmıştır.

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 organizasyon yapısına göre Genel Müdür bağlı 10 ana birimden ve bunlara bağlı alt birimlerden oluşan bir organizasyon yapısı bulunmaktadır. 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. Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 15/03/2024 tarih ve 11044 sayılı nüshasına göre Erden Timur münferiden, Nuh Hakan Oflazer ve Meryem Sövüt müştereken 05/03/2027 tarihine kadar şirketi temsile yetkili olarak belirlenmiştir. İki Bağımsız olmak üzere 7 yönetim kurulu üyesi bulunmakta olup iki üye bağımsız üye olarak atanmıştır.

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 zorlaştıran 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 dağıtımını 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 ilkelerde 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 2024 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.

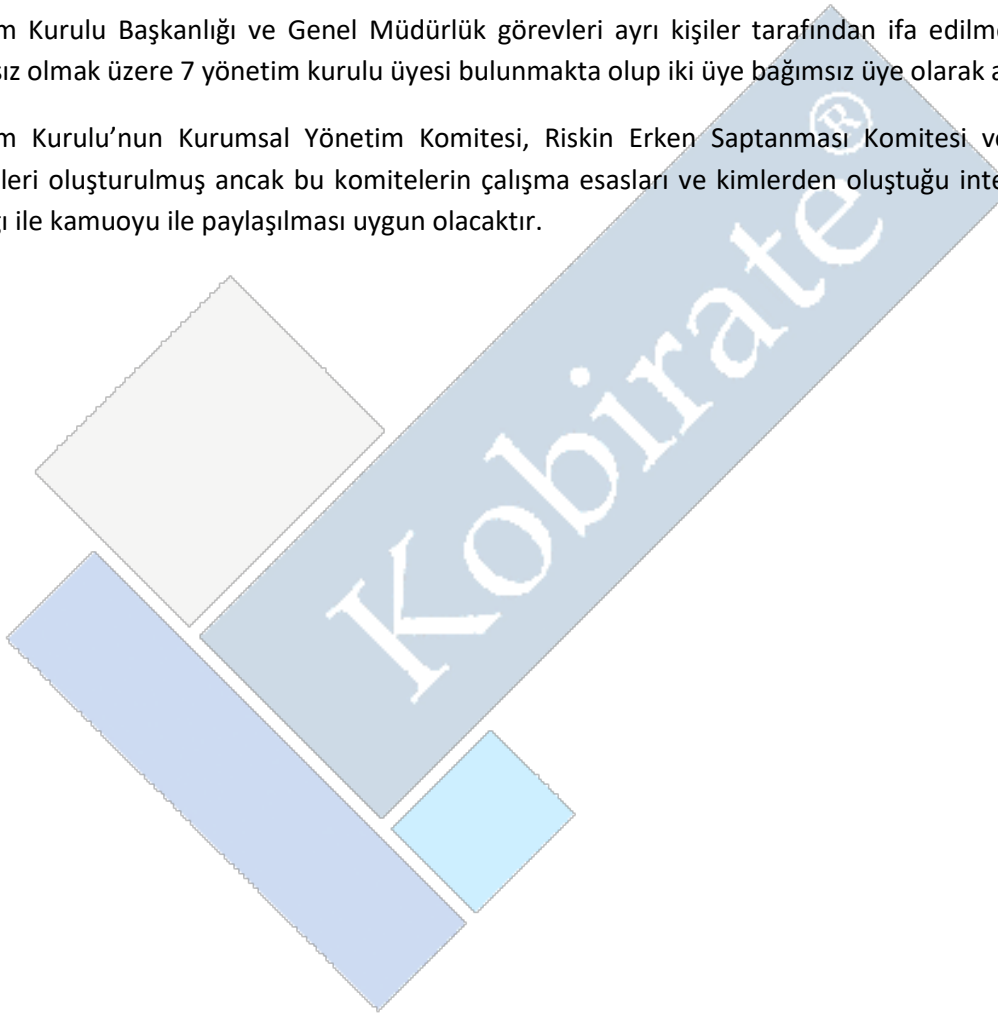
Şirketin Etik ilkeleri hazırlanması ilkelerin internet sitesinden kamuoyu ile de paylaşılması kurumsal yönetim ilkeleri açısından faydalı olacaktır.

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. İki Bağımsız olmak üzere 7 yönetim kurulu üyesi bulunmakta olup iki üye bağımsız üye olarak atanmıştır.

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.

“POZİTİF”	→	Not artırılabilir
“OLUMSUZ”	→	Not düşürülebilir
“DURAĞAN”	→	Değişim beklenmiyor
“DEĞİŞİM SÜRECİNDE”	→	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)	(*)	12/2023	12/2024
TOPLAM VARLIKLAR		67.533.345.609	65.357.069.044
DÖNEN VARLIKLAR		26.550.052.660	27.508.851.915
Nakit ve Nakit Benzerleri		267.772.757	2.034.512.521
Finansal Yatırımlar		6.150.328	6.953.743
Ticari Alacaklar		4.610.906.806	4.864.622.134
Stoklar		17.737.694.582	17.099.627.397
Diğer Alacaklar		440.702.277	833.538.951
Peşin Ödenmiş Giderler		2.897.071.141	2.510.850.511
Cari Dönem Vergisi ile ilgili varlıklar		1.437.080	7.627.387
Diğer Dönen Varlıklar		588.317.689	151.119.271
DURAN VARLIKLAR		40.983.292.949	37.848.217.129
Ticari Alacaklar		334.586.831	-.-
Stoklar		3.818.571.712	4.075.732.720
Maddi Duran Varlıklar		409.439.812	175.890.539
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		108.473.281	12.875.607
Peşin Ödenmiş Giderler		3.513.814.704	2.530.779.410
Ertelenmiş Vergi Varlığı		1.197.455.131	1.149.866.820
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		31.341.205.704	29.580.442.388
Diğer Duran Varlıklar		257.472.937	247.558.301
TOPLAM VARLIKLAR		67.533.345.609	65.357.069.044
TOPLAM KAYNAKLAR		67.533.345.609	65.357.069.044
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		17.160.041.065	19.273.879.274
Kısa Vadeli Borçlanmalar		452.006.445	527.781.283
Ticari Borçlar		3.219.108.811	1.551.460.044
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borç.		53.332.650	21.075.974
Diğer Borçlar		1.166.866.174	955.527.814
Ertelenmiş Gelirler		10.939.486.990	15.785.436.520
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		8.447.450	2.879.933
Kısa Vadeli Karşılıklar		18.584.298	9.191.594
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		74.967.889	16.101.002
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		16.942.548.820	12.408.791.462
Uzun Vadeli Borçlanmalar		840.306.056	126.306.056
Ticari Borçlar		46.669.494	10.068.445
Diğer Borçlar		748.943.759	500.371.694
Ertelenmiş Gelirler		9.920.382.909	5.524.284.041
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.372.851	5.548.465
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		5.378.831.935	6.242.212.761

ANA ORTAKLIK ÖZKAYNAKLAR	33.430.755.724	33.674.398.308
Ödenmiş Sermaye	1.059.500,1	1.059.500,1
Sermaye Düzeltme Farkları	4.186.461.533	4.186.461.533
Pay Sahiplerinin ilave Sermaye Katkıları	11.013.116.442	11.013.116.442
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.830.636	3.830.636
Geçmiş Yıl Karları	13.698.166.404	11.716.120.231
Net Dönem Karı	(1.982.046.173)	333.170.586
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	6.050.658.346	6.141.544.588
TOPLAM KAYNAKLAR	67.533.345.609	65.357.069.044

(*) Finansal Tablo Verileri;2024 yılı 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	12/2023	12/2024
Hasılat (Net)	2.209.639.132	3.644.182.370
Satışların Maliyeti (-)	(1.848.144.898)	(2.010.823.137)
Brüt Kar/Zarar	361.494.234	1.633.359.233
Genel Yönetim Giderleri (-)	(624.775.665)	(531.549.961)
Pazarlama Giderleri (-)	(676.170.869)	(294.215.984)
Esas Faaliyetten Diğer Gelirler	2.387.588.118	4.683.670.548
Esas Faaliyetten Diğer Giderler (-)	(733.460.276)	(4.529.326.038)
Esas Faaliyet Kar/Zararı	714.675.542	961.937.798
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kar/Zararı	714.497.247	1.034.736.305
Finansman Gelirleri	7.506.698	433.407.405
Parasal Kayıp-Kazançlar	(3.027.975.505)	263.441.839
Finansman Giderleri (-)	(388.883.827)	(567.112.865)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kar/Zarar	8.614.588,1	-1866.818,8
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir- Gideri	(2.694.855.386)	1.164.472.684
Ertelenmiş Vergi Gideri	(1.538.917.398)	(913.188.340)
Net Dönem Kar/Zararı	(1.221.557.292)	251.284.344