

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı** : Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (Şirket/Timur Gayrimenkul)
- 1.2. Merkez Adresi** : Esentepe Mah.Ali Kaya Sokak Apa Nef Plaza No:3 Kat:5-6 Şişli-İstanbul
- 1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü** : İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
- 1.4. Ticaret Sicil Numarası** : 725697
- 1.5. Faaliyet Konusu** Ana sözleşmenin 3. Maddesine göre Şirketin başlıca faaliyet konuları her türlü inşaat yapımı, her türlü inşaat malzemelerinin imalatı ile her türlü dekorasyon tanzim ve yapımıdır. Şirket merkezi lokasyonlarda, ulaşılabilir fiyatlarda, tasarım odaklı ve Şirket'e ait inovasyonlara sahip gayrimenkul projeleri geliştirmekte ve projelerin yapımını gerçekleştirmektedir. Şirket, projelerin inşaatı için taşeron firmalarla çalışmakta olup 31 Aralık 2017 itibarıyla büyük çoğunluğu beyaz yakalı olmak üzere 385, 2018 Mayıs sonu itibarı ile ise 412 çalışanı vardır. Şirketin merkezi Levent/İstanbul'da bulunmaktadır.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 52.390.000 TL olan ödenmiş sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Ödenmiş Sermayedeki Payı (TL)	Taahhüt Edilen Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)
Erden TİMUR	49.770.500	49.770.500	95
Musa TİMUR	2.619.500	2.619.500	5
Toplam	52.390.000	52.390.000	100

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

Yoktur.

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

Yoktur.

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı-Soyadı	Görevi	Seçildiği YK Tarihi	Görev Süresi
Musa TİMUR	Yönetim Kurulu Başkanı	9 Ocak 2018	3 Yıl
Erden TİMUR	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	9 Ocak 2018	3 Yıl

Ana sözleşmemizin 11. maddesine göre yönetim kurulu en az 1 en fazla 7 üyeden oluşur ve yönetim kurulu üyelerinin azami görev süreleri 3 yıldır.

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Bağlı Ortaklıklar		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
Bebek Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.	16.600.000	100
Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.	1.000.000	100
Ventinnova Science and Technology B.V.	32.517	100
Ganj Yapı İnşaat A.Ş.	50.000	100
Central Property Danışmanlık A.Ş.	50.000	100
Timur Ege Gayrimenkul Tic. A.Ş.	50.000	85
Nef Çağlayan Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	50.000	85
Nef Büyükdere Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	50.000	85
Timur Beykoz 1 Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	50.000	85
Timur Beykoz 3 Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	50.000	85
Timur Beykoz 4 Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	50.000	85
Timur Beykoz 5 Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	50.000	85
TT Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	50.000	75
BT Bahçelievler Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	50.000	75
Sadabad Kağıthane İnşaat ve Tic. A.Ş.	70.000	57
Sayram Global İnşaat ve Tic. A.Ş.	100.000	51
TMR Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	50.000	45
Nef Gayrimenkul Yapı ve Yatırım A.Ş.	500.000	25
Nef Aslanyapı Adi Ortaklığı	100.000	70
Nef EBRD Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	100.000	65

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

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

	Adı Soyadı	Görev	Sertifikanın alındığı tarih
1	Gani Şengül	Finans ve Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı	3 Kasım 2017

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Şirketimiz 21 Temmuz 2015 tarihinden itibaren MKK üyesidir.

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 50.000.000 TL

2.2. Artırım Kaynakları

- Şirket Birleşmesi sebebiyle devir olan şirketin özvarlığından karşılanan kısım : 2.390.000 TL

2.3. Artırım Sonrası Sermaye

(Güncel Sermaye Tutarı) (*) : 52.390.000 TL

(*)Sermayenin tamamı ödenmiştir.

2.4. Sermayenin

- Tescil Tarihi : 31 Aralık 2013
- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 7 Ocak 2014, 8480

2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısımının Tespitine

İlişkin Mali Müşavir Raporunun Tarihi ve Sayısı : 04.06.2018 – SMMM 26731/2018-10

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2017 ve 2016 yılsonları hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları*	Konsolide/ Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetçi Görüşü
31 Aralık 2017	TFRS/TMS	Konsolide	KPMG Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu
30 Haziran 2017	TFRS/TMS	Konsolide	KPMG Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu

31 Aralık 2016	TFRS/TMS	Konsolide	KPMG Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu
----------------	----------	-----------	---	--------

*TFRS/TMS: Türkiye Finansal Raporlama Standartları/ Türkiye Muhasebe Standartları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun hazırlanmıştır.

Şirket'in 2017 ve 2016 yılsonu hesap dönemine ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Dönem	31.12.2017	30.06.2017	31.12.2016
(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Nakit ve nakit benzerleri	97.545.753	93.013.389	129.408.934
Gayrimenkul Projeleri Kapsamında Açılan Nakit Hesapları	117.607.557	103.356.049	192.184.463
Ticari Alacaklar	486.422.989	390.057.577	352.010.950
Diğer Alacaklar	82.223.795	103.338.338	75.150.620
Stoklar	595.420.494	801.324.810	648.308.474
Peşin Ödenmiş Giderler	353.393.044	727.113.802	636.209.312
Toplam Dönen Varlıklar	1.808.573.760	2.311.208.887	2.111.438.300
Ticari Alacaklar	289.810.559	250.145.027	191.756.744
Stoklar	972.905.065	493.028.703	398.019.425
Maddi Duran Varlıklar	202.097.870	182.039.445	123.406.355
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	115.771.340	104.515.239	98.641.945
Peşin Ödenmiş Giderler	313.083.675	219.066.643	42.499.148
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	565.932.260	560.093.581	606.722.798
Toplam Duran Varlıklar	2.581.451.204	1.924.336.550	1.569.080.861
Aktif Toplamı	4.390.024.964	4.235.545.437	3.680.519.161
Kısa Vadeli Borçlanmalar	61.274.070	47.805.930	14.569.732
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	376.334.326	399.463.226	447.052.442
Ticari Borçlar	221.808.584	231.739.365	231.887.603
Diğer Borçlar	95.949.998	185.142.522	168.484.140
Ertelenmiş Gelirler	758.345.223	1.426.066.189	1.258.045.774
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.529.525.955	2.293.728.744	2.123.210.826
Uzun Vadeli Borçlanmalar	734.648.134	595.378.579	475.470.925
Diğer Borçlar	91.419.206	22.439.031	22.496.506
Ertelenmiş Gelirler	1.454.906.215	865.318.349	556.897.513
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.400.111.331	1.612.251.677	1.187.091.910
Toplam Özkaynaklar	460.387.678	329.565.016	370.216.425
Pasif Toplamı	4.390.024.964	4.235.545.437	3.680.519.161

Dönem	31.12.2017	30.06.2017	31.12.2016
(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Hasılat	814.015.245	12.631.213	208.751.768
Satışların Maliyeti (-)	693.037.449	(10.917.731)	168.535.307
Brüt Kar	120.977.796	1.713.482	40.216.461
Genel Yönetim Giderleri (-)	39.204.242	15.471.631	24.978.208
Pazarlama Giderleri (-)	68.505.195	26.419.093	50.902.859
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	102.449.452	(12.009.703)	110.387.414
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	115.717.811	(52.186.945)	74.722.808
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	133.961.223	(34.488.102)	143.316.045
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	89.520.111	(59.678.730)	87.867.507
Dönem Karı/(Zararı)	69.792.567	(47.958.686)	61.552.750

4. DERECELENDİRME

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun vadeli ulusal derecelendirme notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. (JCR Eurasia Rating)	16 Mayıs 2018	A+(Trk)	Yatırım yapılabilir seviyede
JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. (JCR Eurasia Rating)	10 Mart 2017	A-(Trk)/Pozitif	Yatırım yapılabilir seviyede

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Türü*	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)*	İhraç Şekli****
	Tutar	Para Birimi**				
Tahvil	50.000.000	TL	6 Nisan 2017	4 Nisan 2019	%15,92	Nitelikli yatırımcı
Tahvil	50.000.000	TL	4 Ekim 2017	2 Ekim 2019	%15,92	Nitelikli yatırımcı

*Faiz oranı bilgisi, yıllık bazda basit faiz oranıdır.

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Timur Gayrimenkul'ün daha önce ihraç tavanı alınan henüz satışı gerçekleştirilmemiş bir borçlanma aracı mevcut değildir.

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Tutar (TL) veya Oran (%)
Yeni proje yatırımları	%50
İşletme sermayesi ihtiyacının karşılanması	%50

4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. tarafından ihraç edilecek borçlanma araçlarına aracılık işlemleri 07.06.2018 tarihinde imzalanan Aracılık Sözleşmesi çerçevesinde Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından En İyi Gayret Yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

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

Borçlanma araçlarının Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı’nda işlem görmesi beklenmekte olup, borçlanma araçlarının işlem görmesine ilişkin 25.06.2018 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.’ye başvuru yapılması planlanmaktadır.

25/06/2018

İhraççı
Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
Erden TİMUR
Yönetim Kurulu Başkan Yrd.

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
Esenyape Mah. Ali Kaya Sk. Apa No Plaza No:3
K.5-6 Şişli / İSTANBUL Tic.Sic.No: 725697
Zincirlikuyu V.D. 8440447962
Mersis No:0844044796200019