

Timur Gayrimenkul
Geliştirme Yapı ve Yatırım A.ř.

31 Aralık 2018 Faaliyet Raporu

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9
Levent, İstanbul

11 Mart 2019

Bu açıklama mektubu Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (“Şirket”) ve bağlı ortaklarının (birlikte “Grup” olarak anılacaktır) 1/1/2018-31/12/2018 hesap dönemine ait yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun Şirket’in (Grup’un) durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğiniz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına ilişkin bir görüş bildirilmesi amacıyla yapılan denetimle ilgili olarak sunulmuştur. Aşağıdaki hususların, mevcut kanaat ve bilgilerimiz doğrultusunda doğruluğunu teyit ederiz.

1. Yıllık faaliyet raporunu 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlama ve sunma sorumluluğumuzu kabul ediyoruz.
2. Yıllık faaliyet raporumuzun; faaliyetlerimizi, organizasyonumuzu, konsolide finansal durumumuzu, konsolide faaliyet sonuçları, finansal durumdaki değişimleri ve diğer gerekli bilgileri doğru ve makul bir şekilde göstererek, Tebliğ’in 8 inci maddesi kapsamında şirketlerin yıllık faaliyet raporlarını 28 Ağustos 2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Şirketlerin Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik (“Yönetmelik”) çerçevesinde hazırlanması, yönetim kurulu raporu ile bağımsız denetçi raporlarını içermesi ve bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarla uyumluluğu ve doğruluğunun sağlanması mecburiyetinin idarecilerimize ait olduğunu kabul ederiz.
3. Yıllık faaliyet raporunun, ilgili hesap dönemine ait faaliyetlerimizi eksiksiz, doğru ve gerçeğe uygun bir şekilde gösterdiğini teyit ederiz.
4. Yıllık faaliyet raporunun Yönetmelik uyarınca, genel bilgileri içeren sunuş bölümü, yönetime ve kurumsal yönetim uygulamalarına ilişkin bilgilerin yer aldığı bölüm ve konsolide finansal bilgilerin ve risk yönetimine ilişkin değerlendirmelerin sunulduğunu bölüm altında gösterilen bilgi ve açıklamaları eksiksiz, doğru ve gerçeğe uygun bir şekilde içermekte olduğunu teyit ederiz.
5. Yönetmelik uyarınca eklenmesi gereken konsolide finansal tablolar ve bu tablolardan elde edilecek konsolide finansal bilgiler ile bağımsız denetçi raporu, yıllık faaliyet raporuna eksiksiz, doğru ve gerçeğe uygun bir şekilde ilave edilmiştir.
6. Tarafımızca size:
 - Faaliyet raporunun hazırlanmasıyla ilgili tüm bilgilere ve tüm destekleyici belgelere erişim imkânı,
 - Faaliyet raporunun denetimi ile ilgili olarak tarafımızdan talep edilen ilave bilgiler, tarafınıza sunulmuştur.

7. Denetim kanıtlarının toplanması için işletme içinde gerekli görülen kişilerle kısıtlama olmaksızın görüşme imkânı sağlanmıştır.
8. Yıllık faaliyet raporunun, Yönetmelik'te belirtilen sunum şartlarına uygun olarak imzalandığını ve yönetim kurulunun onayına sunulduğunu ve onaylandığını teyit ederiz.
9. 11 Mart 2019 tarihinde tarafınıza sunulan faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler nihai olup, söz konusu konsolide finansal bilgilere basım ve çoğaltım sırasında herhangi bir ilave yapılmayacağını ve söz konusu bilgilerde herhangi bir değişikliğe gidilmeyeceğini teyit ederiz.

Saygılarımızla,

Şirket yetkilisi imza

Şirket yetkilisi imza

GENEL BİLGİLER

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.("Timur Gayrimenkul") , Şen Timur Gümrükleme ve Dış Ticaret Limited Şirketi ismi altında 1992 yılında gümrük komisyonculuğu aracılık ve mümessillik hizmetleri yapmak için Türkiye’de kurulmuştur. Şirket 12 Nisan 2007’de nevi değiştirmek suretiyle Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. ünvanını almıştır. Şirket’in faaliyet konusu Türkiye ve yurtdışında inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı, geliştirmesi ve satımını gerçekleştirmektir. Şirketimizin kayıtlı adresi Esentepe Mh. Ali Kaya Sk. Apa Nef Plaza No: 3 Kat: 5-6 Şişli/İstanbul’dur.

Şirketimizin Ticaret sicil numarası 725697’dir.

Şirketimizin resmi web sitesi www.nef.com.tr’dir.

Ticari faaliyetlerimizin gerçekleştirilmesi için şirketimizde ve bağlı ortaklıklarında 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ortalama 404 kişi istihdam edilmiş olup, toplam çalışan sayısı 368 kişidir.

Faaliyet konumuz

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 sistemleri ile hem yatırım hem de kullanım için gayrimenkul satın alan müşterilerin tercih edilen markası olmuştur.

Nef markalı projeleri Timur Gayrimenkul bünyesinde geliştirdiği gibi farklı şirketlerle yaptığı ortaklıklarla da Nef markalı projeler geliştirilmektedir.

Misyonumuz

Keşfedilmemiş beklentileri karşılayan, ulaşılabilir yaşam alanları tasarlamak, sunmak ve mutluluk yaymak.

Vizyonumuz

Sektörde en iyi uygulama örneği olarak bilinmek.

Kurumsal Değerlerimiz

Topluma Katkı Sağlamak: İçinde yaşadığımız topluma sosyal, kültürel, çevresel ve ekonomik fayda sağlayarak, daha iyi toplum ve çevreye ulaşmada kendimizi sorumlu hisseder ve bu duyarlılığımızda toplumda farkındalık yaratırız.

Sürekli Gelişim: Öğrenen ve gelişen bir kurum kültürü sağlayabilmek amacıyla çalışanlarımıza ve teknolojiye yatırım yaparak en iyi olma ilkesini benimseyerek, tüm paydaşlarımızın beklentilerini anlayarak, ürün ve hizmetlerimizi sürekli yenilemeye ve geliştirmeye çabalarız.

Artı Değer Yaratmak: Başarı elde edebilmek ve sürdürülebilir kılmak için tüm paydaşlarımıza eş zamanlı olarak artı değer yaratmayı hedefleriz.

Paydaşların Mutluluğu: Paydaşlarımızın ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, memnuniyetlerini her zaman beklentilerinin üzerinden sağlamayı hedefleriz.

GENEL BİLGİLER (devamı)

Sermaye yapımız

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirketimizin kayıtlı sermayesi 459.000.175 TL olup tamamı ödenmiştir.

<u>Ortaklar</u>	<u>%</u>	<u>2018</u>	<u>%</u>	<u>2017</u>
Erden Timur	99	456.380.675	95	49.770.500
Musa Timur	1	2.619.500	5	2.619.500
	100	459.000.175	100	52.390.000
Ödenmemiş sermaye		-		-
		459.000.175		52.390.000

Şirketimizin ortaklık yapısında imtiyazlı ortaklık ve imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

Faaliyet yılı içerisinde yönetim kurulunda görev alan üyelerimiz

Yönetim Kurulumuz

Yönetim Kurulu Üyeleri	Görevi	Görev Süresi Başlangıç ve Bitişi
Musa Timur	Y.K. Başkanı	14 Kasım 2014-Devam Ediyor
Erden Timur	Y. K. Başkan Y.	14 Kasım 2014-Devam Ediyor

Yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmişleri

Musa Timur, Yönetim Kurulu Başkanı

1956 yılında Göksun'da doğmuş olup, 1979 yılında İstanbul Üniversitesi Felsefe bölümünden mezun olmuştur. 1977'den bu yana demir-çelik, akaryakıt ve arazi geliştirme sektörlerinde çalışmıştır. Timur Gayrimenkul' un kurucuları arasında yer almakta olup, halen şirketin Yönetim Kurulu Başkanı'dır. Musa Timur iş yaşamı dışında çok sayıda sivil toplum kuruluşunun kurucuları arasında yer almış olup uzun süreler bu kuruluşların yönetimlerinde yer almıştır.

Erden Timur, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

2000 yılında Tarsus Amerikan Koleji, 2005 yılında ise Marmara Üniversitesi Hukuk bölümünden mezun olmuştur. Eğitim hayatının ardından 2007 yılında Timur Gayrimenkul' un Kurucu Ortağı olarak çalışma hayatına başlamıştır. 2010 yılında ise Timur Gayrimenkul' un markası olarak Nef' in kuruculuğunu üstlenmiştir. 2014 yılında Mersin Üniversitesi En Başarılı İş Adamı ödülünü almaya hak kazanan Erden Timur, 2010 yılından bu yana Nef' in kurucusu ve aynı zamanda İcra Kurulu Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

Üst düzey yönetici personel ile işlemler

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli faydalar (ücret ve primler)	3.859.646	2.087.437
	3.859.646	2.087.437

ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Organizasyon yapımız

Her birisi Genel Müdür (İcra Kurulu Başkanı)'na bağlı 9 ana birimden ve bunlara bağlı alt birimlerden oluşan organizasyon yapımız bulunmaktadır. Bu birimler içinde doğrudan Genel Müdüre raporlama yapan birimler:

- Kalite Güvence & Teslim Sonrası Hizmetler
- NEF Marka Yönetimi & Kurumsal Sosyal Sorumluluk
- Arazi Geliştirme

Satış ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı'na (İcra Kurulu Üyesi) doğrudan raporlama yapan birimler:

- Bireysel Satış & Operasyon
- Bayi, Özel & Kurumsal Satış
- Yabancıya Satış, Alternatif Kanallar & Kiralama
- Müşteri Memnuniyeti & Teslim
- Pazarlama Birimi
- Kurumsal İletişim & PR

Proje Yapım & Teknik Ofisten Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı'na (İcra Kurulu Üyesi) doğrudan raporlama yapan birimler:

- Teknik Ofis
- Konsept Tasarım & Uygulama
- Proje Müdürlükleri
- Elektrik & Mekanik İşleri

Satın Alma & İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı'na (İcra Kurulu Üyesi) doğrudan raporlama yapan birimler:

- Satın Alma
- İdari İşler
- Kamu İlişkileri
- Kullanıcı Memnuniyeti & Fold Brand

ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER *(devamı)*

Finans & Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı'na (İcra Kurulu Üyesi) doğrudan raporlama yapan birimler:

- Finansman ve Hazine
- Muhasebe
- Bütçe & Finansal Raporlama

Stratejik Planlama & Kurumsal Gelişimden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı'na (İcra Kurulu Üyesi) doğrudan raporlama yapan birimler:

- İnsan Kaynakları
- Bilgi Teknolojileri
- Yurt Dışı Projeler

İç denetim

Şirketimizde denetim ve kalite kontrol departmanı projelerin yapım kalitesini ve planlamaya uygunluğunu sürekli olarak takip etmekte olup, proje bazında İcra Kurulu Başkanı'na raporlama yapmaktadır.

Yatırım faaliyetlerimiz

Yapılmakta olan yatırımlar

Bunlara ek olarak Şirket'imiz 31 Aralık 2018'de sona eren yılda 4,9 milyon TL tutarında maddi duran varlık alımı gerçekleştirmiştir.

ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER (devamı)

Doğrudan ve Dolaylı iştiraklerimiz

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirketimizin bağlı ortaklıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>Ülke</u>	<u>Ortaklık Payları</u>
Bebek Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.	Türkiye	100%
Ganj Yapı İnşaat A.Ş.	Türkiye	100%
TT Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	Türkiye	75%
Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.	Türkiye	100%
Timur Beykoz 5 Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Türkiye	80%
Nef Gayrimenkul Yapı ve Yatırım A.Ş.	Türkiye	25%
Base Gayrimenkul Turizm ve Ticaret A.Ş.	Türkiye	100%
BT Bahçelievler Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Türkiye	75%
TMR Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Türkiye	45%
Sadabad Kağıthane İnşaat ve Tic. A.Ş.	Türkiye	57%
Haliç Öğrenci Rezidansı Gayrimenkul Geliştirme ve Tic.A.Ş.(**)	Türkiye	100%
Nef Aslanyapı Adi Ortaklığı (***)	Türkiye	70%

(**) Haliç Öğrenci Rezidansı, yurtiçi ve yurtdışında öğrenci yurdu, öğrenci apartı vb. her tür ve tipte inşaatlar yapmak, her türlü inşaat işi geliştirmek üzere 19 Aralık 2017 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Nef EBRD, Haliç Öğrenci Rezidansı'nın %100 sahibidir.

(***) Nef Aslanyapı, Termal Grup Turizm ve Otelcilik San. Tic.A.Ş. ile adına kayıtlı olan arsa üzerinde birlikte inşaat yapmak ve ilgili hasılatı paylaşmak üzere 4 Ocak 2017 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER (devamı)

Doğrudan ve Dolaylı iştiraklerimiz (devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'imizin iş ortaklıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>Ülke</u>	<u>Ortaklık Payları</u>
Timur Karlıtepe Gayrimenkul Yatırım Turizm ve Tic. A.Ş.	Türkiye	75%
HT Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	Türkiye	50%
Nef EBRD Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.(*)	Türkiye	65%

(*) Nef EBRD, inşaat ve müteahhitlik projelerini geliştirmek ile gayrimenkul alımı, yapımı ve satımını gerçekleştirmek amacıyla 15 Mart 2017 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

Şirket'imizin 2018 yılında bağlı ortaklık, iş ortaklığı ve uzun vadeli finansal yatırımlarından elde ettiği temettü geliri bulunmamaktadır (2017: Yoktur).

Hakim şirketle, hakim şirkete bağlı bir şirketle olan ilişkiler

Şirket'imiz bir şirketler topluluğuna bağlı değildir.

Faaliyet yılı içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar

Şirket'imiz 31 Aralık 2018'de sona eren yıl içerisinde herhangi bir kamu denetimine tabi olmamıştır.

Yasal ve çevresel riskler

Şirket'imiz, Türkiye'de farklı mevzuatlara tabidir. Şirket olarak çevresel ve yerel kanunlara uyum sağlamak amacıyla kendi içinde çevresel politikalar ve prosedürlerini geliştirmeyi bir hedef olarak belirlemiştir. Bu amaca ulaşmak için düzenli incelemeler yapılacak ve tespit edilecek riskleri kontrol altına almak amacıyla çeşitli sistemler kurulacaktır.

Grup, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- kredi riski
- likidite riski
- piyasa riski

Grup'un genel risk yönetimi programı finansal piyasaların değişkenliğine ve muhtemel olumsuz etkilerin Grup'un finansal performansı üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır. Grup maruz kaldığı çeşitli risklerden korunma amacıyla zaman zaman türev finansal araçlardan sınırlı olarak yararlanmaktadır.

Finansal risk yönetimi, Grup'un belirlediği genel esaslar dahilinde kendi Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar çerçevesinde Grup tarafından uygulanmaktadır.

Yasal ve çevresel riskler (devamı)

Kredi riski

Kredi riski, Grup'un taraf olduğu sözleşmelerde karşı tarafların yükümlülüklerini yerine getirememesi riskidir. Grup kredi riskini, temel olarak kredi değerlendirmeleri ve karşı taraflara kredi limitleri belirlenerek tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması yöntemiyle kontrol etmektedir.

Likidite riski, Grup'un ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Grup'un likidite riski, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Grup'u zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.

Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Grup'un gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.

(i) Kur riski

Grup, yabancı para kredileri nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu risk, yönetim kurulunca yapılan düzenli toplantılarda takip edilmektedir. Grup yabancı para varlık bulundurmamak suretiyle kur riskini yönetmektedir.

Grup, geçerli para birimi olan TL'den farklı olan bir para biriminden yaptığı satışlar ve satın almalar nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu işlemlerde kullanılan başlıca para birimi ABD Doları'dır.

Grup, finansal tablolarını TL olarak sunduğu için, finansal tablolar yabancı para birimlerinin TL karşısındaki kur dalgalanmalarından etkilenmektedir.

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını arttırmayı hedeflemektedir. Grup'un sermaye yapısı; kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, ödenmiş sermaye, yedekler ile geçmiş yıl karlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Yönetim kurulu, Grup'un net faaliyet gelirinin sermaye getirisini takip etmektedir.

Grup, sermayeyi finansal borç/toplam özkaynaklar oranını kullanarak izler. Bu oran finansal borçlar toplamının toplam özkaynaklara bölünmesiyle bulunur. Finansal borçlar toplamı, uzun ve kısa vadeli finansal borçların tümünü, toplam özkaynaklar ise finansal durum tablosunda yer alan özkaynaklar kalemini kapsar.

31 Aralık 2018'de sona eren yıl içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari ve adli bir yaptırımla karşı karşıya kalınmamıştır.

Faaliyet dönemi içerisinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantıları

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla herhangi bir olağanüstü genel kurul toplantısı gerçekleşmemiştir.

ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER (devamı)

Faaliyet yılı içerisinde yapılan bağış, yardım ve sosyal sorumluluk projeleri kapsamında yapılan harcamalar (devamı)

Nef, sahip olduğu sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde 2018 senesinde de hem sosyal projeler kapsamında hem de bağış kapsamında sosyal sorumluluk faaliyetlerini yürütmeye devam etmiştir.

Toplumsal kalkınmanın en güçlü kaldırıcı olan eğitimi ana odak noktası belirleyen Nef, sektörel deneyimini sosyal sorumluluk kültürüyle birleştirmiştir. Şirket amacını sadece bir okul yapmak değil, geliştirdiği farklı okul mimarisi ile gelecekte yapılacak tüm okullarda uygulanacak örnek bir okul modeli oluşturmak olarak belirlemiştir. Nef, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sosyal projeler, kültür, sanat, eğitim ilgili 6.107.752 TL (31 Aralık 2017 :17.951.065 TL) bağış ve yardımda bulunmuştur.

FİNANSAL DURUM

Finansal durum tablosu (TL)

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	31.028.193	97.545.753
Gayrimenkul Projeleri Kapsamında Açılan Nakit Hesapları	6	67.110.499	117.607.557
Finansal Yatırımlar	7	52.348.088	9.378.030
Ticari Alacaklar		629.305.313	486.422.989
- İlişkili Taraflardan	9	513.455	464.253
- İlişkili Olmayan Taraflardan	10	628.791.858	485.958.736
Diğer Alacaklar		135.149.910	82.223.795
- İlişkili Taraflardan	9	80.986.199	49.672.511
- İlişkili Olmayan Taraflardan	12	54.163.711	32.551.284
Stoklar	14	1.493.412.503	595.420.494
Peşin Ödenmiş Giderler	16	163.299.198	353.393.044
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		723.169	317.613
Diğer Dönen Varlıklar	22	52.512.427	66.264.485
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.624.889.300	1.808.573.760
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	7	525	525
Ticari Alacaklar		248.483.943	289.810.559
- İlişkili Olmayan Taraflardan	10	248.483.943	289.810.559
Stoklar	14	430.758.492	972.905.065
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	15	1.936.439	49.100.188
Maddi Duran Varlıklar	17	244.654.676	202.097.870
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	149.232.732	115.771.340
Peşin Ödenmiş Giderler	16	463.217.785	313.083.675
Ertelenmiş Vergi Varlığı	30	18.356.360	7.347.735
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	821.215.000	565.932.260
Diğer Duran Varlıklar	22	111.661.532	65.401.987
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.489.517.484	2.581.451.204
TOPLAM VARLIKLAR		5.114.406.784	4.390.024.964

FİNANSAL DURUM (devamı)
Finansal durum tablosu (TL)

	Dipnot Referansları	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	97.744.984	61.274.070
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	513.792.232	376.334.326
Diğer Finansal Yükümlülükler		29.986.692	77.293
Ticari Borçlar		178.190.609	221.808.584
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9	161.857	296.001
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	178.028.752	221.512.583
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11	2.096.210	2.925.194
Diğer Borçlar		57.299.939	95.949.998
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	29.601.246	50.972.433
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	27.698.693	44.977.565
Ertelenmiş Gelirler	16	1.638.788.719	758.345.223
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	30	-	3.318.835
Kısa Vadeli Karşılıklar		502.817	844.559
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	19	386.220	513.368
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	19	116.597	331.191
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	22	6.302.283	8.647.873
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.524.704.485	1.529.525.955
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	635.288.096	734.648.134
Ticari Borçlar		144.710.695	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	144.710.695	-
Diğer Borçlar		93.160.345	91.419.206
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	93.160.345	91.419.206
Ertelenmiş Gelirler	16	923.741.163	1.454.906.215
Uzun Vadeli Karşılıklar		323.214	207.225
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	323.214	207.225
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	98.487.272	118.930.551
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.895.710.785	2.400.111.331
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		682.469.127	423.118.411
Ödenmiş Sermaye	23	459.000.175	52.390.000
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerinin Etkisi	23	(45.770.246)	(12.844.948)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(504.879)	(442.301)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(504.879)	(442.301)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		81.039.915	41.376.578
- Yabancı Para Çevrim Farkları		81.039.915	41.376.578
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	720.323	204.499
Geçmiş Yıllar Karları		344.893.028	287.602.302
Net Dönem (Zararı)/Karı		(156.909.189)	54.832.281
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		11.522.387	37.269.267
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		693.991.514	460.387.678
TOPLAM KAYNAKLAR		5.114.406.784	4.390.024.964

FİNANSAL DURUM (devamı)**Kapsamlı gelir tablosu (TL)**

	Dipnot Referansları	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	24	756.772.863	814.015.245
Satışların Maliyeti (-)	24	(704.277.660)	(693.037.449)
BRÜT KAR		52.495.203	120.977.796
Genel Yönetim Giderleri (-)	25	(40.380.619)	(39.204.242)
Pazarlama Giderleri (-)	25	(104.702.427)	(68.505.195)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	27	120.970.923	144.881.711
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	27	(98.500.366)	(42.432.259)
ESAS FAALİYET KARI		(70.117.286)	115.717.811
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28	43.761.949	19.975.341
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından) Paylar	15	(5.215.916)	(1.731.929)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		(31.571.253)	133.961.223
Finansman Gelirleri	29	4.926.734	9.159.799
Finansman Giderleri (-)	29	(189.808.063)	(53.600.911)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR		(216.452.582)	89.520.111
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri		39.507.313	(19.727.544)
Dönem Vergi Gideri		(1.841.512)	(4.613.365)
Ertelenmiş Vergi Geliri	30	41.348.825	(15.114.179)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı		(176.945.269)	69.792.567
DÖNEM KARI		(176.945.269)	69.792.567
Dönem Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(20.036.080)	14.960.286
Ana Ortaklık Payları		(156.909.189)	54.832.281
Net Dönem Karı		(176.945.269)	69.792.567
Adi ve Seyreltilmiş Pay Başına Kazanç (TL)	31	(68,89)	104,66

FİNANSAL DURUM (devamı)

Finansal Durum Analizi

Şirketimizin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, toplam net satışları 756.772.863 TL olurken, elde edilen brüt kâr 52.495.203 TL, net dönem zararı ise (176.945.267) TL olarak kaydedilmiştir.

Finansal göstergeler (TL)	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam Net Satışlar	756.772.863	814.015.245
Toplam Aktifler	5.114.406.786	4.390.024.964
Net Dönem (Zararı)/Karı	(156.909.187)	54.832.281
Likidite oranları		
Cari Oran	1,04	1,18
Asit-Test Oranı	0,45	0,79
Nakit Oran	0,03	0,07
Kârlılık oranları (%)		
Vergi Öncesi Kâr/Net Satışlar	(0,29)	0,11
Vergi Öncesi Kâr/Öz Kaynaklar	(0,31)	0,19
Finansal yapı oranları		
Finansal Borçlar/Öz Kaynaklar	1,8	2,5
Net Finansal Borçlar/Öz Kaynaklar	(1,7)	(2,1)
Kısa Vadeli Yükümlülükler/Öz Kaynaklar	3,6	3,3
Uzun Vadeli Yükümlülükler/Öz Kaynaklar	2,7	5,2

Yönetimin finansal duruma bakış

Grup şirketlerindeki satış başarısı ile ortaya çıkan büyüme, şirketin bilançosuna da finansman ihtiyacı olarak yansımaktadır. Üst yönetim sağlanan finansmanları yapılan projeler ile ilişkilendirerek iş akışının doğal döngüsü içerisinde nakit akışının sağlıklı bir şekilde yönetilmesini sağlamaktadır.

FİNANSAL DURUM (devamı)

2018 yılında hedeflenenler & gerçekleşmeler

2018 yılı içerisinde Yönetim Kurulu kararlarının ve İcra Kurulu hedeflerinin tamamı yerine getirilerek, sürdürülebilir büyüme ve katma değeri yüksek projelere yönelme hedefleriyle 2019 yılına girilmektedir:

İleriye dönük tahmin ve beklentilerimiz

Önümüzdeki yıllarda Türkiye’deki konut ihtiyacının devam edeceği, ancak talebin giderek daha kaliteli, tasarım ve ulaşılabilirlik özellikli oluşacağı varsayımı ile Grubumuzda araştırma-geliştirmeye ve yeni ürün ve alanlara yatırım yapılacaktır.

Kâr dağıtım önerisi ve sonuç

Şirketimizin kâr dağıtım politikası; Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri çerçevesinde, Şirketimizin uzun vadeli stratejilerine paralel oluşturulan yatırım, finansal planlar dikkate alınarak yapılmaktadır. Bu çerçevede kârın dağıtılması Şirketimizin kâr dağıtım politikasını oluşturmaktadır. Bu kapsamda, şirketimizin 2018 yılında kâr payı dağıtılmamasının Genel Kurul’un onayına sunulması planlanmaktadır.

RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Finansal risk yönetimi

Şirketimiz, finansal araçların kullanımına bağlı olarak genel itibariyle aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski
- likidite riski
- piyasa riski

Kredi riski

Kredi riski, Şirket'in taraf olduğu sözleşmelerde karşı tarafların yükümlülüklerini yerine getirememesi riskidir. Şirket kredi riskini, temel olarak kredi değerlendirmeleri ve karşı taraflara kredi limitleri belirlenerek tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması yöntemiyle kontrol etmektedir.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Şirket'in likidite riski, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket'i zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.

Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriyi optimize etmeyi amaçlamaktadır.

(i) Kur riski

Şirket, yabancı para kredileri nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu risk, yönetim kurulunca yapılan düzenli toplantılarda takip edilmektedir. Şirket yabancı para varlık bulundurmak suretiyle kur riskini yönetmektedir.

(ii) Faiz oranı riski

Şirket'in varlık ve yükümlülüklerinde önemli tutarda değişken faizli finansal araçlar bulunmamasından dolayı faiz riski bulunmamaktadır.

Operasyonel risk yönetimi

Operasyonel riskler, şirketlerin süreçleri, insan kaynakları, kullandıkları teknoloji ve altyapı ve çevresel dış faktörlerden kaynaklanabilecek risklerdir. Nef'in operasyonel risk yönetimi, faaliyet gösterdiği sektörde, yetkili kurum ve kuruluşlar tarafından herhangi bir kısıtlama ve ek kontrole maruz kalmadan, yüksek itibarını ve marka değerini koruyarak ve mali kayıplara uğramadan en düşük maliyet ve optimum kârlılık çerçevesinde şirket faaliyetlerini yürütmeyi hedeflemektedir.