

Timur Gayrimenkul  
Geliştirme Yapı ve Yatırım A.ř.

31 Aralık 2017 Faaliyet Raporu

## 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](http://www.nef.com.tr)’dir.

Ticari faaliyetlerimizin gerçekleştirilmesi için şirketimizde ve bağlı ortaklıklarında 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ortalama 358 kişi istihdam edilmiş olup, toplam çalışan sayısı 385 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 2017 tarihi itibarıyla Şirketimizin kayıtlı sermayesi 52.390.000 TL olup tamamı ödenmiştir.

	Sermayedeki Pay (%)	Hisse Adedi
Erden Timur	95%	497.705
Musa Timur	5%	26.195
<b>Toplam</b>	<b>100%</b>	<b>523.900</b>

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:

	<u>31 Aralık 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Kısa vadeli faydalar (ücret ve primler)	2.087.437	1.876.683
	<u>2.087.437</u>	<u>1.876.683</u>

## 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 2017'de sona eren yılda 14,7 milyon TL tutarında maddi duran varlık, 276 bin TL tutarında da maddi olmayan duran varlık alımı gerçekleştirmiştir.

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

### Doğrudan ve Dolaylı İştiraklerimiz

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirketimizin bağlı ortaklıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>Ülke</u>	<u>Ortaklık Payları</u>
Bebek Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.	Türkiye	100%
Ventinnova Science and Technology B.V.	Hollanda	100%
Ganj Yapı İnşaat A.Ş.	Türkiye	100%
TT Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	Türkiye	75%
Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.	Türkiye	100%
Central Property Danışmanlık A.Ş.	Türkiye	100%
Timur Ege Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Türkiye	85%
Nef Çağlayan Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Türkiye	85%
Nef Büyükdere Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Türkiye	85%
Timur Beykoz 1 Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Türkiye	85%
Timur Beykoz 2 Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. (*)	Türkiye	-
Timur Beykoz 3 Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Türkiye	85%
Timur Beykoz 4 Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Türkiye	85%
Timur Beykoz 5 Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Türkiye	85%
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%
Sayram Global İnşaat ve Tic. A.Ş.	Türkiye	51%
Haliç Öğrenci Rezidansı Gayrimenkul Geliştirme ve Tic.A.Ş. (**)	Türkiye	100%
Nef Aslanyapı Adi Ortaklığı (***)	Türkiye	70%

(\*) Timur Beykoz 2, 10 Mart 2017 tarihli 2017/3 nolu Yönetim Kurulu kararı ile birlikte, Timur Gayrimenkul'un sahip olduğu Şirket sermayesinin 42.500 adet paya karşılık gelen 42.500 TL tutarındaki payından, 27.500 TL'sine karşılık gelen 27.500 adet payı Erden Timur'a, 15.000 TL'ye karşılık gelen 15.000 adet payını ise Bülent Kozlu'ya devretmiştir.

(\*\*) 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 İştiraklerimiz (devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'imizin iş ortaklıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>Ülke</u>	<u>Ortaklık Payları</u>
BTE Kağıthane Gayrimenkul Yatırımları ve Tic. A.Ş.	Türkiye	47,5%
Timur Karlıtepe Gayrimenkul Yatırım Turizm ve Tic. A.Ş.	Türkiye	75%
Timur Beykoz Gayrimenkul Yatırım Turizm ve Tic. A.Ş.	Türkiye	50%
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 2017 yılında bağlı ortaklık, iş ortaklığı ve uzun vadeli finansal yatırımlarından elde ettiği temettü geliri bulunmamaktadır (2016: 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 2017'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, getiriyi 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 bulundurmak 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 2017'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 dönem içerisinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantıları**

31 Aralık 2017 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 2017 senesinde de hem sosyal projeler kapsamında hem de bağış kapsamında sosyal sorumluluk faaliyetlerini yürütmeye devam etmiştir.

Toplumsal kalkınmanın en güçlü kaldıracı 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 2017 tarihi itibarıyla sosyal projeler, kültür, sanat, eğitim ve spor ile ilgili 17.951.065 TL bağış ve yardımda bulunmuştur.

## FİNANSAL DURUM

### Finansal durum tablosu (TL)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	97.545.753	129.408.934
Gayrimenkul Projeleri Kapsamında Açılan Nakit Hesapları	6	117.607.557	192.184.463
Finansal Yatırımlar	7	9.378.030	13.354.339
Ticari Alacaklar		486.422.989	352.010.950
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	464.253	87.706
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	485.958.736	351.923.244
Diğer Alacaklar		82.223.795	75.150.620
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9	49.672.511	19.021.919
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	32.551.284	56.128.701
Stoklar	14	595.420.494	648.308.474
Peşin Ödenmiş Giderler	16	353.393.044	636.209.312
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		317.613	1.008.007
Diğer Dönen Varlıklar	22	66.264.485	63.803.201
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>1.808.573.760</b>	<b>2.111.438.300</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Finansal Yatırımlar	7	525	525
Ticari Alacaklar		289.810.559	191.756.744
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	289.810.559	191.756.744
Stoklar	14	972.905.065	398.019.425
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	15	49.100.188	49.855.412
Maddi Duran Varlıklar	17	202.097.870	123.406.355
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	115.771.340	98.641.945
Peşin Ödenmiş Giderler	16	313.083.675	42.499.148
Ertelenmiş Vergi Varlığı	30	7.347.735	5.230.252
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	565.932.260	606.722.798
Diğer Duran Varlıklar	22	65.401.987	52.948.257
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>2.581.451.204</b>	<b>1.569.080.861</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>4.390.024.964</b>	<b>3.680.519.161</b>

## FİNANSAL DURUM (devamı)

### Finansal durum tablosu (TL)

	Dipnot Referanslar 1	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	61.274.070	14.569.732
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	376.334.326	447.052.442
Diğer Finansal Yükümlülükler		77.293	127.913
Ticari Borçlar		221.808.584	231.887.603
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9	296.001	1.014.604
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	221.512.583	230.872.999
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11	2.925.194	1.067.803
Diğer Borçlar		95.949.998	168.484.140
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	50.972.433	49.268.746
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	44.977.565	119.215.394
Ertelenmiş Gelirler	16	758.345.223	1.258.045.774
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	30	3.318.835	393.191
Kısa Vadeli Karşılıklar		844.559	676.393
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	19	513.368	337.404
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	19	331.191	338.989
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	22	8.647.873	905.835
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.529.525.955</b>	<b>2.123.210.826</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	734.648.134	475.470.925
Ticari Borçlar		-	35.143.539
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	-	35.143.539
Diğer Borçlar		91.419.206	22.496.506
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	91.419.206	22.496.506
Ertelenmiş Gelirler	16	1.454.906.215	556.897.513
Uzun Vadeli Karşılıklar		207.225	166.712
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	207.225	166.712
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	118.930.551	96.916.715
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.400.111.331</b>	<b>1.187.091.910</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye	23	52.390.000	52.390.000
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerinin Etkisi	23	(12.844.948)	(12.844.948)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(442.301)	(266.291)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(442.301)	(266.291)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		41.376.578	20.864.817
- Yabancı Para Çevrim Farkları		41.376.578	20.864.817
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	204.499	204.499
Geçmiş Yıllar Karları		287.602.302	237.126.620
Net Dönem (Zararı)/Karı		54.832.281	50.475.682
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>37.269.267</b>	<b>22.266.046</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>460.387.678</b>	<b>370.216.425</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>4.390.024.964</b>	<b>3.680.519.161</b>

## FİNANSAL DURUM (devamı)

### Kapsamlı gelir tablosu (TL)

	Dipnot Referansları	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	24	814.015.245	208.751.768
Satışların Maliyeti (-)	24	(693.037.449)	(168.535.307)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>120.977.796</b>	<b>40.216.461</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	25	(39.204.242)	(24.978.208)
Pazarlama Giderleri (-)	25	(68.505.195)	(50.902.859)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	27	144.881.711	123.878.132
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	27	(42.432.259)	(13.490.718)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>115.717.811</b>	<b>74.722.808</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28	19.975.341	20.634.013
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından) Paylar	15	(1.731.929)	47.959.224
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>133.961.223</b>	<b>143.316.045</b>
Finansman Gelirleri	29	9.159.799	9.612.270
Finansman Giderleri (-)	29	(53.600.911)	(65.060.808)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR</b>		<b>89.520.111</b>	<b>87.867.507</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri</b>		<b>(19.727.544)</b>	<b>(26.314.757)</b>
Dönem Vergi Gideri		(4.613.365)	(5.959.705)
Ertelenmiş Vergi Geliri	30	(15.114.179)	(20.355.052)
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı</b>		<b>69.792.567</b>	<b>61.552.750</b>
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>69.792.567</b>	<b>61.552.750</b>
<b>Dönem Zararının Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		14.960.286	11.077.068
Ana Ortaklık Payları		<u>54.832.281</u>	<u>50.475.682</u>
<b>Net Dönem Karı</b>		<b><u>69.792.567</u></b>	<b><u>61.552.750</u></b>
<b>Adi ve Seyreltilmiş Pay Başına Kazanç (TL)</b>	31	<b>104,66</b>	<b>96,35</b>

## FİNANSAL DURUM (devamı)

### Finansal Durum Analizi

Şirketimizin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, toplam net satışları 814.015.245 TL olurken, elde edilen brüt kâr 120.977.796 TL, net dönem karı ise 54.832.281 TL olarak kaydedilmiştir.

<b>Finansal göstergeler (TL)</b>	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Toplam Net Satışlar	12.631.213	30.148.793
Toplam Aktifler	4.235.545.437	3.680.519.161
Net Dönem (Zararı)/Karı	46.244.490	50.475.682
<b>Likidite oranları</b>		
Cari Oran	1,19	0,99
Asit-Test Oranı	0,80	0,69
Nakit Oran	0,14	0,15
<b>Kârlılık oranları (%)</b>		
Vergi Öncesi Kâr/Net Satışlar	% 11	% 42
Vergi Öncesi Kâr/Öz Kaynaklar	% 19	% 24
<b>Finansal yapı oranları</b>		
Finansal Borçlar/Öz Kaynaklar	2,58	2,53
Net Finansal Borçlar/Öz Kaynaklar	2,06	1,63
Kısa Vadeli Yükümlülükler/Öz Kaynaklar	3,32	5,74
Uzun Vadeli Yükümlülükler/Öz Kaynaklar	5,25	3,21

### 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. Şirketin iki büyük projesi olan İnİstanbul ve Nef 22 Ataköy projelerinden yapılan satışların ödemeleri bu projelerde kullanılmak üzere ayrı hesaplarda izlenmektedir. Bir diğer önemli yatırım olan BTE şirketindeki ortaklıkta da benzer bir şekilde yapılan satışlar şirketin projelerine kullanılacak şekilde BTE'ye alınmaktadır. Dolayısı ile tüm büyük projelerin başarılı satışları o projelerin realizasyonu ile ilgili kullanılmaktadır. Öte yandan Net Finansal Borçluluk, Grubun varlıkları ile mukayese edildiğinde sınırlı kalmaktadır. Özellikle 2017'nin sona eren ikinci altı aylık döneminde likidite yönetimi ön planda olarak iş geliştirme faaliyetlerinin yürütülmesine karar verilmiştir.

## ***Sermaye yönetiminiz***

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 2017 ikinci çeyrek sonu ile birlikte Nef 22 Ataköy projesinin tesliminin başlamasıyla satışlarda artış gerçekleşmiştir. Bunun ile birlikte diğer büyük projelerin satışları devam etmekte birlikte, 2017 yılının son çeyreğinde yeni projelerimizden Çekmeköy projesi satışa çıkmıştır. Alacak-Avans kaleminde görünen artışla teyit edilmektedir. 2018 yılında önemli projelerimizin teslimine devam edilmesi ile birlikte ciro ve karlılık etkileri finansal tablolara yansıtacaktır. Bu çerçevede sermaye artış etkisi de önemli olacaktır.

## **FİNANSAL DURUM (devamı)**

### **2017 yılında hedeflenenler & gerçekleştirmeler**

2017 yılı içerisinde Yönetim Kurulu kararlarının ve İcra Kurulu hedeflerinin tamamı yerine getirilerek, sürdürülebilir büyüme ve katma değeri yüksek projelere yönelme hedefleriyle 2018 yılına girilmektedir:

- 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren yılda gerçekleşen yeni proje teslimleri ve bitmiş proje stoklarından yapılan satışlarla 803 milyon TL hasılat elde edildi.
- Gelir tablosundaki hasılat ek olarak, 2017 tarihi itibarıyla teslim edilmediği için net satışlara yansımayan fakat sonrasında teslim edilecek olan projelerden 398 milyon TL satış yapıldı.

### **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.

Öte yandan 2016 ve 2017 yılında hem şirket büyüklüğünde hem de satışlarda yaşadığımız büyümeyi 2018'de de artırarak sürdürmeyi planlamaktayız. Bu amaçla 2016'da lansmanı yapılan Nef Yalıkavak, Nef Bahçelievler ve Nef Sancaktepe projelerinin satış başarısının verdiği güçle, 2017 yılında da Bodrum Cennet Koyu mevkiinde Nef Gököy, Nef Kandilli, Nef Bayramoğlu Nef 62 Basın Ekspres, Nef 05 Basın Ekspres, Nef Nakkaştepe ve Nef Çekmeköy lansmanları gerçekleşmiş olup, yeni proje lansmanları devam edecek ve satışları daha üst seviyeye çıkaracaktır.

### **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 2017 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, getiriye 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 bulundurmamak 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.