

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı** : Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
1.2. Merkez Adresi : Esentepe Mh. Ali Kaya Sk. 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.

2010-2016 döneminde Şirket toplam 15 proje tamamlamıştır. Bu projeler ve teslim tarihleri şöyledir: Nef 04 Kemerburgaz (2011), Nef 163 Levent (2012), Nef 03 Levent (2013), Nef 47 Haliç (2013), Nef İki Haliç (2014), Nef 10 Kağıthane (2014), Nef 11 Kağıthane (2014), Nef 09 Dört Levent (2014), Nef 03 Kağıthane (2016), Nef 12 Merter (2016), Nef 13 Merter (2016), Nef Points 08 Kağıthane (2016), Nef Points 98 Kağıthane (2016), Nef Points 04 Kağıthane (2016), Nef Points 06 Kağıthane (2016) ve Nef 14 Kağıthane (2016).

31 Aralık 2016 itibarıyla geliştirme ve yapım aşamasında olan projeler ise: Nef 22 Ataköy (2017), Nef 25 Şişli (2017), Nef 39 Seyrantepe (2017), İnistanbul (2017-2018), Nef Bodrum Yalıkavak (2018), Nef Sancaktepe (2018), Nef Bahçelievler (2018).

Şirketin ana geliri konut ve ofis satış gelirleridir. 2016 yılında konut ve ofis satış gelirleri 208.751.768 TL tutarındaki toplam hasılatın %93,7'sini oluşturmakta olup, kalanı ise arsa satış gelirleri, kira gelirleri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır.

2016 yılsonu itibarıyla ilk günden bu yana toplamda 2,74 milyar TL'nin üzerinde satış yapmış olan Şirket, bunların 0,92 milyar TL'sini 2016 yılsonuna kadar teslim ederek konsolide gelir tablosuna hasılat olarak yansıtmış olup, kalan tutar (1,81 milyar TL) ise ilerleyen yıllarda teslimlerin gerçekleşmesi ile birlikte gelir tablosu ile ilişkilendirilmek üzere ertelenmiş gelirlerde takip edilmektedir.

Şirket, projelerin inşaatı için taşeron firmalarla çalışmakta olup 31 Aralık 2016 itibarıyla büyük çoğunluğu beyaz yakalı olmak üzere 259 çalışanı vardır. Şirketin merkezi Şişli/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	Sermayedeki Pay	
	Tutar (TL)	Oran (%)
Erden TİMUR	49.770.500	95
Musa TİMUR	2.619.500	5
Toplam	52.390.000	100

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

Tüzel kişi ortağımız yoktur.

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

Tüzel kişi ortağımız yoktur.

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı-Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği YK Tarihi	Görev Süresi
Musa TİMUR	Yönetim Kurulu Başkanı	23 Aralık 2014	3 Yıl
Erden TİMUR	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	23 Aralık 2014	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. Bağımsız üyemiz yoktur.

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 2 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

fin

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

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.

KAP Bildirimleri ile Yetkili Kişiler		
Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Sertifikanın Alındığı Tarih
Gökmen YILMAZ	Bütçe Planlama ve Raporlama Müdürü	24.02.2016
Sait ARPACI	Bütçe Planlama ve Raporlama Yönetmeni	24.02.2016
Arzu TUNÇ	Finansman Müdürü	24.02.2016
Didem TONGAR	Finansman Kıdemli Yönetmeni	24.02.2016

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Şirketimiz 21/07/2015 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 : 52.390.000 TL

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 : 23.01.2017– SMMM 26731/2017-04

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2016 ve 2015 yıllarına ilişkin finansal tabloların bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide/ Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetçi Görüşü
31 Aralık 2016	TMS	Konsolide	KPMG Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Olumlu
31 Aralık 2015	TMS	Konsolide	KPMG Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Olumlu

Şirket'in 2016 ve 2015 yıllarına ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Konsolide Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2016	31.12.2015
Nakit ve Nakit Benzerleri	129.408.934	146.645.319
Proje Rezervindeki Nakitler	192.184.463	162.207.033
Ticari Alacaklar	352.010.950	215.196.170
Diğer Alacaklar	75.150.620	90.513.631
Stoklar	648.308.474	73.489.321
Peşin Ödenmiş Giderler	636.209.312	171.282.015
Diğer Dönen Varlıklar	63.803.201	3.452.504
Toplam Dönen Varlıklar	2.111.438.300	923.717.066
Ticari Alacaklar	191.756.744	130.372.375
Stoklar	398.019.425	524.736.888
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	49.855.412	1.896.187
Maddi Duran Varlıklar	123.406.355	92.060.455
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	98.641.945	87.167.080
Peşin Ödenmiş Giderler	42.499.148	304.413.308
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	452.001.163	524.473.714
Diğer Duran Varlıklar	52.948.257	71.738.880
Toplam Duran Varlıklar	1.569.080.861	1.757.832.713
AKTİF TOPLAMI	3.680.519.161	2.681.549.779

Konsolide Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2016	31.12.2015
Uzun Vadeli Borçların Kısa Vadeli Kısımları	447.052.442	304.579.408
Ticari Borçlar	231.887.603	50.151.672
Diğer Borçlar	168.484.140	89.480.034
Ertelenmiş Gelirler	1.258.045.774	94.085.729
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.123.210.826	553.368.904
Uzun Vadeli Borçlanmalar	475.470.925	560.350.489
Ticari Borçlar	35.143.539	94.900.014
Diğer Borçlar	22.496.506	58.591.406
Ertelenmiş Gelirler	556.897.513	1.083.663.739
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	96.916.715	68.645.934
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.187.091.910	1.866.245.643
Sermaye	52.390.000	52.390.000
Geçmiş Yıl Karları	237.126.620	161.322.599
Net Dönem Karı	50.475.682	37.281.732
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	22.266.046	4.288.190
Toplam Özkaynaklar	370.216.425	261.935.232
PASİF TOPLAMI	3.680.519.161	2.681.549.779

Konsolide Gelir Tablosu (TL)	31.12.2016	31.12.2015
Hasılat	208.751.768	122.058.498
Satışların Maliyeti	(168.535.307)	(109.657.602)
Brüt Kar	1.910.680	12.400.896
Genel Yönetim Giderleri	(24.978.208)	(31.888.053)
Satış Pazarlama Giderleri	(50.902.859)	(21.450.436)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışı	122.413.978	139.538.487
Finansman Öncesi Faaliyet Karı	143.316.045	111.837.715
Finansman Giderleri	55.448.538	56.250.824
Vergi Öncesi Kar	87.867.507	55.586.891
Vergi Gideri	(26.314.757)	(14.018.219)
Dönem Karı	61.552.750	41.568.672

4. DERECELENDİRME

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun vadeli ulusal derecelendirme notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
JCR EURASIA	10.03.2017	A- (Trk) / Pozitif Görünüm	Evet
JCR EURASIA	20.04.2016	BBB+ (Trk) / Pozitif Görünüm	Evet
JCR EURASIA	14.05.2015	BBB (Trk) / Stabil Görünüm	Evet

B. BORÇLANMA ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Borçlanma Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)*	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Tahvil	100.000.000	TL	27.05.2015	24.05.2017	Yıllık Ek Getiri Oranı %4,75	Nitelikli Yatırımcı
Tahvil	75.000.000	TL	08.10.2015	29.09.2017	Yıllık Ek Getiri Oranı %5,00	Nitelikli Yatırımcı

* Değişken faizli olan tahvillerin fiyatına baz teşkil eden “Gösterge Yıllık Bileşik Faiz” oranı, T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından ihraç edilmiş “Gösterge Devlet İç Borçlanma Senedi”nin (“Benchmark”) son üç iş gününde BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası’nda oluşan, aynı gün valörlü ağırlıklı ortalama yıllık bileşik faizlerinin aritmetik ortalaması olarak hesaplanmaktadır. Satışın gerçekleştirildiği gün ilk kupon ödemesine ilişkin, her bir kupon ödeme gününden bir önceki gün ise bir sonraki kupona ilişkin faiz oranının baz fiyatının tespiti için yukarıda belirtilen “Gösterge Yıllık Bileşik Faiz” hesaplama prosedürü o tarihte geçerli olan Benchmark ile tekrarlanmakta ve bulunan “Gösterge Yıllık Bileşik Faiz” oranından gösterge dönemsel faiz aşağıdaki formüle göre türetilerek bir sonraki kupon ödemesine baz teşkil edecek “Gösterge Dönemsel Faiz Oranı” bulunmaktadır. Gösterge Dönemsel Faiz Oranı = $((\text{Gösterge Yıllık Bileşik Faiz} + 1)^{(\text{Kupon Dönemindeki Gün Sayısı} / 365)}) - 1$ Gösterge Dönemsel Faiz Oranı’na “Yıllık Ek Getiri Oranı” üzerinden aşağıda yer alan yöntemle göre hesaplanan Dönemsel Ek Getiri oranının eklenmesi suretiyle de “Tahvilin Dönemsel Kupon Faiz Oranı” bulunmaktadır. Dönemsel Ek Getiri Oranı = $((\text{Yıllık Ek Getiri Oranı}) * (\text{Kupon Dönemindeki Gün Sayısı} / 365))$ Tahvillerin Yıllık Bileşik Faiz Oranı da aşağıdaki formüle göre tespit olunmaktadır. Tahvilin Yıllık Bileşik Faiz Oranı = $((\text{Tahvilin Dönemsel Kupon Faiz Oranı} + 1)^{(365 / \text{Kupon Dönemindeki Gün Sayısı})}) - 1$

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Borçlanma 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:

Borçlanma aracı ihraçlarında İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. yetkili kuruluş olarak görev alacak olup Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. ile İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 01.02.2017 tarihinde Borçlanma Aracı İhracı Aracılık Hizmeti Sözleşmesi imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme kapsamında verilecek aracılık hizmetinin türü “En İyi Gayret Aracılığı”dır.

5. Borçlanma Araçlarının Borsa’da İşlem Görmesinin Planlanıp Planlanmadığı:

Borçlanma araçlarının Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı’nda işlem görmesi beklenmekte olup, borçlanma araçlarının işlem görmesine ilişkin 07.02.2017 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.’ye başvuru yapılmıştır.

14/03/2017

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

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
Esentepe Mah. Akmerkez Sit. A Blok Kat:3
K:5-6 Şişli / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL Tic.Sic. No: 2725697
Zincirlikuyu Y.D. 8440447962
Mersis No:0844044796200019