



**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT 12 AYLIK  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**SPKr.'nun Seri II – 14.1 Sayılı Tebliğine göre hazırlanmıştır**



## YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

### 1. Görüş

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 2 Mart 2020 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

### 4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddeleri'ne ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şeklinde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.



c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

#### **5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu**

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Salim Alyanak, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Mart 2020

## İÇİNDEKİLER

<b>I ŞİRKET PROFİLİ</b>	
-Sermaye ve Ortaklık Yapısı	3
-Yönetim Kurulu ve Komiteler	4-5
-Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	5
-Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	6
-Kar Dağıtım Politikası	6-7
<b>II 1 OCAK 2019 - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	7-11
<b>III ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER</b>	11
<b>IV YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE ÜYELERİN NİTELİKLERİ</b>	11-14
<b>V KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM</b>	14
<b>VI RİSK YÖNETİMİ</b>	14
<b>VII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR</b>	15
<b>VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR</b>	16-26
-Şirket Ekspertiz Raporu Özetleri	
-Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına uyum	
<b>IX FİNANSAL TABLOLAR</b>	27-30
-Finansal Tablo ve Raporlara İlişkin Açıklamalar	
-Finansal Duruma İlişkin Yönetim Analizi ve Değerlendirmesi	
-Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	
-Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	
<b>2019 YILI KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU</b>	31-42
<b>2019 YILI KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU</b>	43-47

## I - ŞİRKET PROFİLİ

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49'u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. 31 Aralık 2019 itibarıyla Şirket'in hisselerinin %10,15'i halka açık durumdadır.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

Şirket İstanbul Ticaret Siciline kayıtlı (Sicil No: 375952) olup, tescilli adresi aşağıdaki gibidir:

Nurol-Maslak Plaza, Büyükdere Caddesi No:255 Kat:3 Maslak, İstanbul.

Şirket'in internet sitesi adresi "www.nurology.com" dir.

## Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

<b>Ortağın Adı, Soyadı Ünvanı</b>	<b>Sermaye Payı ( TL )</b>	<b>Sermaye Oranı ( % )</b>
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	149.957.760	73,15
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	34.217.900	16,69
Halka Açık Kısım	20.812.100	10,15
Diğer	12.240	0,01
<b>TOPLAM</b>	<b>205.000.000</b>	<b>100,00</b>

## Yönetim Kurulu ve Komiteler

Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeleri 3 yıl süreyle görev yapmak üzere Ortaklar Genel Kurul toplantısında seçilir ve 6 üyeden oluşmaktadır.



**M. Oğuz ÇARMIKLI**  
Yönetim Kurulu Başkanı



**S. Ceyda Çarmıklı KILIÇASLAN**  
Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi



**Semih KAYAALP**  
Yönetim Kurulu Üyesi



**Tarık ONGUN**  
Yönetim Kurulu Üyesi



**Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ**  
Yönetim Kurulu  
Bağımsız Üye



**Necdet GÜRBÜZTÜRK**  
Yönetim Kurulu  
Bağımsız Üye

ADI SOYADI	ÜNVANI	BAĞIMSIZLIK DURUMU
M. Oğuz Çarmıklı	Yönetim Kurulu Başkanı	
S. Ceyda Çarmıklı KILIÇASLAN	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi	
Semih KAYAALP	Yönetim Kurulu Üyesi	
Tarık ONGUN	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Necdet GÜRBÜZTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

## KOMİTELER

### Kurumsal Yönetim Komitesi

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermekte ve yardımcı olmaktadır. Ayrıca Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem ve uygulamaların hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirmekte, değerlendirmekte ve önerilerde bulunmaktadır. Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 3 üyeden oluşmaktadır.

- **Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ** **Başkan**
- **Necdet GÜRBÜZTÜRK** **Üye**
- **Nadir Güneş YILDIZ** **Yatırımcı İlişkileri Müdürü**

### Denetimden Sorumlu Komite

Sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı; Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup, her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur. Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesi 2 üyeden oluşmaktadır.

- **Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ** **Başkan**
- **Necdet GÜRBÜZTÜRK** **Üye**

### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirketin Risk limitlerinin belirlenmesi ve yenilenmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na görüş bildirmekte ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemeleri gerçekleştirmektedir. Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ile yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunmakta ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesini sağlamaktadır. Komite, Yönetim Kuruluna her iki ayda bir durum değerlendirmesine ilişkin rapor vermektedir. Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 2 üyeden oluşmaktadır.

- **Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ** **Başkan**
- **Necdet GÜRBÜZTÜRK** **Üye**

### Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
<b>Giderler</b>		
<b>Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar</b>		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.922.250	1.433.697
<b>Toplam</b>	<b>1.922.250</b>	<b>1.433.697</b>

## Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Adı Soyadı	Unvanı
Nurdoğan TOPUZ	Genel Müdür
Arzu ÖZER	Proje Yönetim Direktörü
Sena ERSOY	Proje Geliştirme Direktörü
Serhat GÜNGÖR	Satış Direktörü
Kürşat Oğuzhan	Projeler Direktörü
Nadir Güneş YILDIZ	Yatırımcı İlişkileri Müdürü

## KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket'imizin kar dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 28. ve 29. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

### Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a)Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

### Birinci Temettü

b)Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

### İkinci Temettü

c)Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

### İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d)Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.



## **KAR DAĞITIM POLİTİKASI (devamı)**

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

Nakit kar payı dağıtımı, en geç kar dağıtım kararının alındığı genel kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydi pay şeklindeki kar payı dağıtımı ise yasal izinleri takiben gerçekleştirilir. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız yönetim kurulu üyelerine kar payı ödemesi yapılmaz. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde, Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve Şirketin karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda nakit olarak veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

## **II - 1 OCAK 2019 – 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE EKONOMİK GELİŞMELER**

### ***İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri***

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB'ye kote olmuşlardır. GYO sektörünün, ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur.

Bunu Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir. Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO' ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması yeni kuruluş veya dönüşüm şeklinde GYO'ların sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

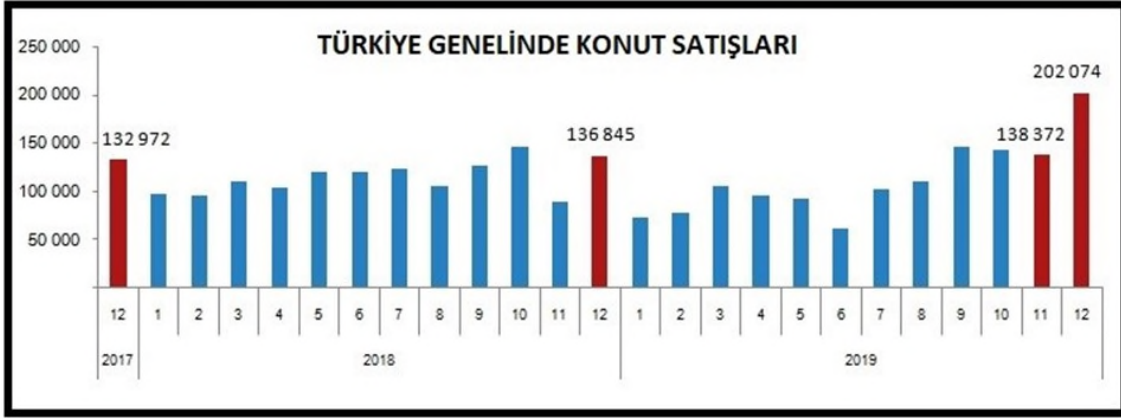
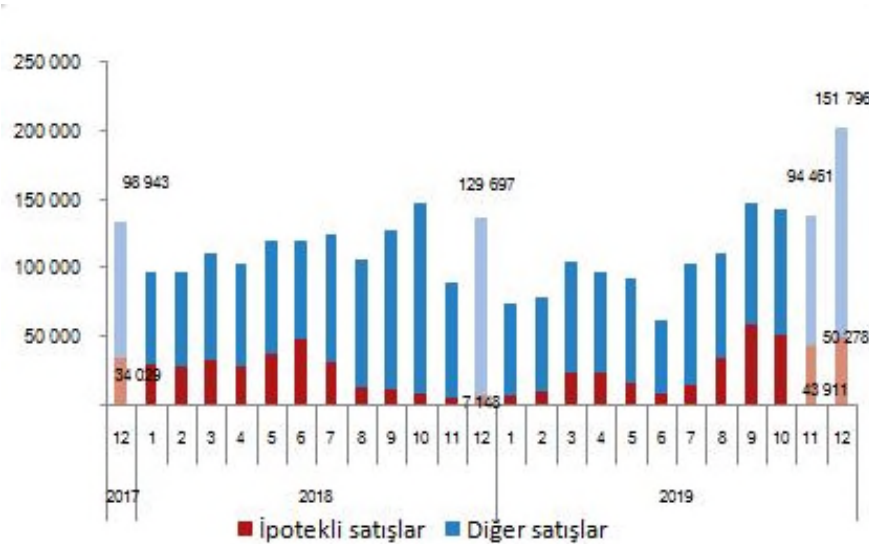
1999 yılı içerisinde halka açılan ve İMKB'ye kote olan şirketimiz, Portföyünü oluştururken gerek coğrafi, gerekse yapısal çeşitlilik kriterlerini göz önünde bulundururken, satılabilir ve kiralanabilir gayrimenkullere birlikte yatırım yapmayı da gözetmektedir. 1999 yılı içerisinde halka açılan ve İMKB'ye kote olan Şirketimiz, portföyünü oluştururken gerek coğrafi, gerekse yapısal çeşitlilik kriterlerini göz önünde bulundururken, satılabilir ve kiralanabilir gayrimenkullere birlikte yatırım yapmayı da gözetmektedir.

### ***Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu***

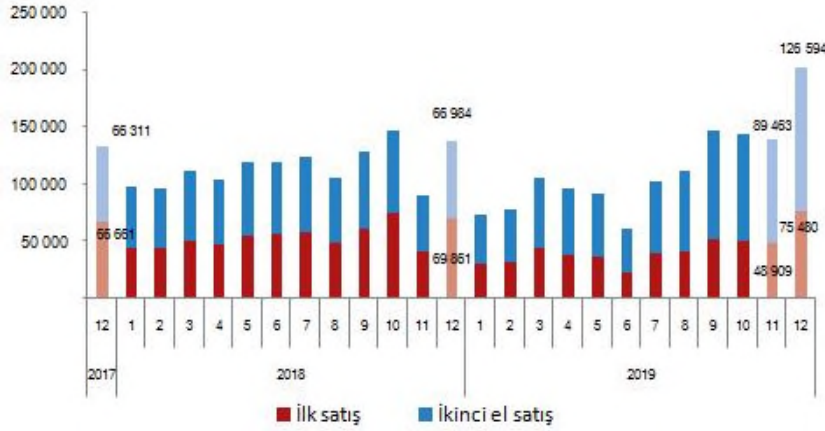
Şirketimiz İstanbul ili Şişli İlçesi Çağlayan Bölgesindeki Nurol Tower Projesinde, İstanbul ili Bağcılar İlçesindeki Nurol Park projesinde ve İstanbul ili Sarıyer ilçesi Seyrantepe bölgesindeki Nurol Life projesinde satış pazarlama çalışmalarına devam etmektedir. Gelişmeler Kamuoyuyla paylaşılmaktadır. Şirketimizin rapor döneminde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

**TÜRKİYE EKONOMİSİ \*****Türkiye genelinde 2019 yılında 1.348.729 konut satış sonucu el değiştirdi**

Konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre %1,9 azalarak 1.348.729 oldu. Türkiye genelinde konut satışları 332.508 ipotekli, 1.016.221 diğer satış türünde gerçekleşti. 2019 yılında ipotekli satışların payı %24,7 oldu. Türkiye'de 2019 yılında ilk el konut satışı 511.682, ikinci el konut satışı ise 837.047 olarak gerçekleşti. İlk el konut satış oranı %37,9, ikinci el konut satış oranı %62,1 oldu. Konut satışlarında 2019 yılında, İstanbul 237.675 konut satışı ve %17,6 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 132 486 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 79.221 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 185 konut ile Ardahan'da oldu.

**Konut satış sayıları, Aralık 2019****Satış şekline göre konut satışı, 2019**

### Satış durumuna göre konut satışı, 2019



### Türkiye'de 2019 Aralık ayında 202 074 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,7 oranında artarak 202.074 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 40.317 konut satışı ve %20 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 20 084 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 12.284 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 29 konut ile Hakkari, 33 konut ile Ardahan ve 103 konut ile Tunceli oldu.

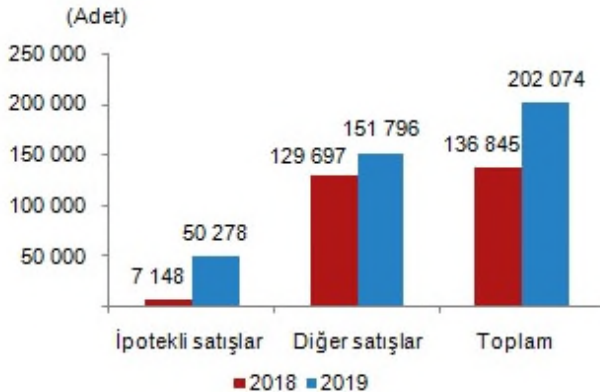
### İpotekli konut satışları 2019 Aralık ayında 50 278 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2019 Aralık ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %603,4 oranında artış göstererek 50.278 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 10.137 konut satışı ve %20,2 pay ile ilk sırayı aldı.

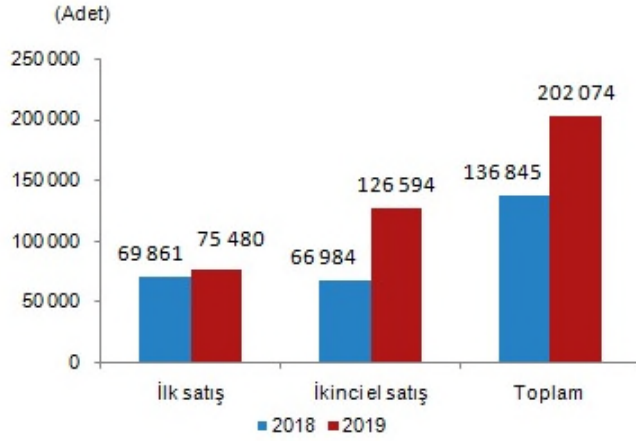
### Diğer satış türleri sonucunda 151 796 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2019 Aralık ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %17 oranında artarak 151.796 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 30.180 konut satışı ve %19,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %74,9 oldu. Ankara 13.873 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 8 548 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 26 konut ile Ardahan oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2018-2019



### Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2018-2019



### Konut satışlarında 75.480 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2019 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8 artarak 75.480 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %37,4 oldu. İlk satışlarda İstanbul 14 772 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 6.079 konut satışı ile Ankara ve 3.760 konut satışı ile İzmir izledi.

### İkinci el konut satışlarında 126.594 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2019 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %89 artış göstererek 126.594 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 25.545 konut satışı ve %20,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %63,4 oldu. Ankara 1.005 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 8.524 konut satışı ile İzmir izledi.

### Türkiye genelinde 2019 yılında yabancılara 45.483 konut satıldı

Yabancılara yapılan konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre %14,7 oranında arttı. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2019 yılında ilk sırayı 20.857 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 8.951 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 2.539 konut satışı ile Ankara ve 2.213 konut satışı ile Bursa izledi.

### Yabancılara yapılan konut satış sayıları, 2018-2019



### Yabancılara 2019 yılı Aralık ayında 5.298 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 artarak 5 298 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Aralık 2019'da ilk sırayı 2.650 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 957 konut satışı ile Antalya, 317 konut satışı ile Ankara, 212 konut satışı ile Bursa ve 154 konut satışı ile Yalova izledi.

### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Irak vatandaşları 2019 yılında Türkiye'den 7.596 konut satın aldı. Irak'ı 5.423 konut ile İran, 2.893 konut ile Rusya Federasyonu, 2.208 konut ile Suudi Arabistan ve 2.191 konut ile Afganistan izledi.

Aralık ayında ise Irak vatandaşları Türkiye'den 897 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 763 konut ile İran, 362 konut ile Rusya Federasyonu ve 312 konut ile Afganistan izledi.

### Türkiye'de 2019 yılında erkekler 775 653, kadınlar 420 276 konut sahibi oldu

Türkiye genelinde 2019 yılında, erkekler %57,5 pay ile 775.653, kadınlar %31,2 pay ile 420.276 konut sahibi olurken, %1,8 pay ile 24.141 konut kadınlar ve erkekler tarafından ortaklaşa alındı.

İstanbul 66.414 konut satışı ve %15,8 payla Türkiye'de kadınlar tarafından en fazla konut satın alınan il oldu. İstanbul'da 126.170 konut erkekler tarafından alınırken, kadınlar ve erkekler tarafından ortak alınan konut sayısı 5.337 oldu. En az konut satışının gerçekleştiği iller kadınlarda 46 konut ile Ardahan, erkeklerde 125 konut ile Hakkari oldu.

\*TÜİK (KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ BÜLTENİ)

### III - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Aralık 2019 itibarıyla şirketin piyasa değeri 731,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 12 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

#### Performans

	31.12.2018	31.12.2019	PERFORMANS 01.01.2019 – 31.12.2019
BIST 100 (XU100)	91.270	114.425	% 25,4
BIST GYO (XGMYO)	28.491	40.481	%42,1
NUGYO	2,10	3,57	%70,0

### IV - YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN NİTELİKLERİ

Şirketin Yönetim Kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılır. Yönetim kurulu üyeliğine prensip olarak, yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip, nitelikli, belli bir tecrübe ve geçmişe sahip olan kişiler aday gösterilir ve seçilir. Buna ilişkin genel esaslar şirket esas sözleşmesinde yer alır. Sermaye piyasası mevzuatı, sigortacılık mevzuatı, bankacılık mevzuatı, kara paranın aklanmasının önlenmesine dair mevzuat ile ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan ve/veya taksirli suçlar hariç olmak üzere affa uğramış olsalar dahi ağır hapis veya beş yıldan fazla hapis yahut zimmet, nitelikli zimmet, irtikap, rüşvet,

hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, inancı kötüye kullanma, dolaylı iflas gibi yüz kızartıcı suçlar ile istimal ve istihlak kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları; resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma veya devlet sırlarını açığa vurma, vergi kaçakçılığı veya vergi kaçakçılığına teşebbüs ya da iştirak suçlarından dolayı hüküm giymiş olanlar yönetim kurulu üyesi olamaz.

### **YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE YÖNETİCİLERİN YETKİ VE SORUMLULUKLARI**

Şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticilerin yetki ve sorumlulukları, Şirket ana sözleşmesinin 11,12,13,15 ve 16. maddelerinde belirtilmiştir.

### **YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ**

Şirket yönetim kurulu toplantılarının gündemi Şirketin Genel Müdürü'nün teklifi ve Yönetim Kurulu Üyelerinin onayı sonucunda belirlenir. Yönetim Kurulu bir takvim yılı içerisinde 4 (Dört) kez periyodik olarak toplanır. İhtiyaç halinde ilave toplantılar düzenlenir. Toplantılara çağrı, Yönetim Kurulu Üyelerinin bilgilendirilmesi ve iletişimi Genel Müdürlük sekreteryası tarafından sağlanır. Toplantılarda farklı görüş açıklanması halinde konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri ile bağımsız üyelerin farklı görüş açıkladığı konulara ilişkin karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilir.

### **GENEL KURUL**

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, T.T.S.G.'de , MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ile [www.nurology.com](http://www.nurology.com) adresinde yer alan internet sitemizde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce yapılmaktadır.

Nama yazılı pay sahiplerine yine aynı süre içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla tebliğ edilmesi şeklinde yapılmakta, pay sahiplerinin Genel Kurula katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az 7 gün önce pay defterine kayıt yaptırması şartı aranmaktadır. Bağımsız Denetimden geçmiş mali tablolar, faaliyet raporu ve ekspertiz raporları ile Denetçi görüşü, Şirket genel merkezinde pay sahiplerinin görüşlerine sunulur. Genel Kurul Toplantısı MKK nezdinde Elektronik olarak da yayınlanılarak önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı kiralanması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulumuzun 07.05.2019 tarihli 2019/12 sayılı kararıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2018 yılına ait Olağan Genel Kurulu toplantısının aşağıdaki gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 30.05.2019 Perşembe günü Saat 14:00'da Büyükdere Caddesi, No: 255, Nurol Plaza, Kat: 3. Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde gerçekleşmiştir.

### **GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ**

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi.
2. 2018 yılı hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi.
3. 2018 yılı hesap dönemine ait Bağımsız Denetçi Raporlarının okunması ve müzakeresi.
4. 2018 yılı hesap dönemine ait finansal tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki.
5. 2018 yılı hesap dönemine ait net dağıtılabilir dönem karı bulunmaması dolayısıyla, Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin önerisinin Genel Kurul'un onayına sunulması
6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'in 2018 yılı faaliyetlerinden dolayı ibra edilmesi.
7. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanının artırılması amacıyla, Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 7. maddesinin değiştirilmesi hakkında karar alınması,
8. Şirketimiz yönetim kurulunun 12/04/2019 tarihli toplantısında alınan, Şirketimizin 200.000.000-TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1-TL nominal değerde paylardan oluşan toplam 80.000.000-TL olan çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in mevcut hissedarlarından Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi ("Nurol İnşaat") haricindeki hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere toplam satış hasılatı 300.000.000-TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin 30/12/2015 tarih ve 04.PRO.03 kodlu Toptan Alış ve Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre

hesaplanacak toplam nominal sermaye tutarı kadar artırılması, artırılan sermaye tutarını temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Şirket hissedarlarından Nurol İnşaat'a Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılması, bu amaçla düzenlenecek ihraç belgesinin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurulması ve Sermaye artırımı işlemi sonrasında elde edilecek satış hasılatının Şirketimizin hissedarlarından Nurol İnşaat'a olan borcunun geri ödenmesinde kullanılması kararı ile ilgili olarak, SPK'nın II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin ("II-23.1 Tebliğ") 5. maddesinin (g) bendi uyarınca, "Sermaye artırımından elde edilecek fonun ortaklığın mevcut sermayesini aşması ve Kurulun ilgili düzenlemelerinde tanımlanan ilişkili taraflara olan ve ortaklığa nakit dışındaki varlık devirlerinden kaynaklanan borçların kısmen veya tamamen ödenmesinde kullanılacak olması" durumunun önemli nitelikte işlem sayılmış olması nedeniyle,

- a) Bu işlemin, yapılması planlanan ilk olağan genel kurul toplantısında ortakların onayına sunulması gerektiği,
- b) Bu işlemin onaylanacağı genel kurul toplantısına şahsen veya temsilci aracılığı ile katılarak olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin, aşağıda açıklanan koşullarda işlemden vazgeçilmesi hali saklı kalmak kaydı ile, paylarını Şirket'e satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahip olabilecekleri,
- c) II-23.1 Tebliğ'in 10. maddesi uyarınca Şirketimizin toplam 1-TL nominal değerli 1 adet payına tekabül eden ayrılma hakkı kullanım fiyatının, alınan işbu kararın kamuya açıklandığı 12/04/2019 tarihinden önceki otuz günlük dönem içinde Borsa'da oluşan düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması alınarak hesaplanan 2.1682 TL olarak belirlendiği,
- d) II-23.1 Tebliğ'in 9. maddesinin 5. fıkrası çerçevesinde, söz konusu kararın onaylanacağı genel kurul toplantısına şahsen veya temsilcisi aracılığı ile katılıp olumsuz oy kullanarak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleterek ayrılma hakkına sahip olan pay sahiplerinin ayrılma hakkına konu olan paylarının toplam nominal değerinin 5.000.000 TL'sini aşması halinde, sermaye artırımından vazgeçilmesi hususunun bir sonraki gündem maddesinde oya sunulacağı,
- e) İşlemin reddedilmesi veya ayrılma hakkına konu olacak payların toplam nominal değerinin 5.000.000-TL'sini aşması halinde bir sonraki gündem maddesi çerçevesinde sermaye artırımından vazgeçilmesi halinde ayrılma hakkının doğmayacağı,
- f) Ayrılma hakkı kullandırılması işlemine, genel kurul toplantısından itibaren en geç 6 iş günü içerisinde başlanacağı ve kullanımın 10 iş günü süreceği,
- g) Ayrılma hakkının pay sahiplerinin sahip olduğu payların tamamı için kullanılmasının zorunlu olduğu,
- h) Ayrılma hakkını kullanacak pay sahiplerinin, paylarını bilgisi daha sonra paylaşılacak Aracı Kurum nezdindeki Şirketimiz hesabına genel hükümler doğrultusunda virmanlayacakları, pay bedellerinin söz konusu pay sahibinin hesabına Şirketimizce ödeneceği hususlarında genel kurula bilgi verilmesi,
9. Şirketimiz yönetim kurulunun 12/04/2019 tarihli toplantısında alınan karar çerçevesinde, Şirketimizin 200.000.000-TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1-TL nominal değerde paylardan oluşan toplam 80.000.000-TL olan çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in mevcut hissedarlarından Nurol İnşaat haricindeki hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere toplam satış hasılatı 300.000.000-TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin 30/12/2015 tarih ve 04.PRO.03 kodlu Toptan Alış ve Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak toplam nominal sermaye tutarı kadar artırılması, artırılan sermaye tutarını temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Şirket hissedarlarından Nurol İnşaat'a Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılması kararı çerçevesinde, sermaye artırımından elde edilecek hasılatın Şirketimizin hissedarlarından Nurol İnşaat'a olan borcunun geri ödenmesinde kullanılması işleminin onaya sunulması,
10. Sermaye artırımından elde edilecek hasılatın, Şirket hissedarlarından Nurol İnşaat'a olan borcun ödenmesinde kullanılması işlemine, söz konusu kararın onaylanacağı genel kurul toplantısına şahsen

veya temsilcisi aracılığı ile katılıp olumsuz oy kullanarak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleterek ayrılma hakkına sahip olan pay sahiplerinin ayrılma hakkına konu olan paylarının toplam nominal değerinin 5.000.000 TL'sini aşması halinde, sermaye artırımından vazgeçilip vazgeçilmeyeceği konusunun onaya sunulması,

11. Yönetim Kurulu üyelerine verilecek ücret ve/veya huzur hakkının belirlenmesi.
12. Yönetim Kurulu'nca 2019 yılı için yapılan Bağımsız Denetim Şirketi seçiminin onaylanması
13. 2018 yılı hesap dönemi içinde 3. kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotekler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
14. 2018 yılı hesap dönemi içinde yapılmış bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2019 yılı bağış ve yardımlar için üst sınırın belirlenmesi.
15. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi.
16. Dilek, temenniler ve kapanış.

### **YÖNETİM KURULUNDA OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI ve BAĞIMSIZLIĞI**

Şirket'in Yönetim Kurulunda Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuştur. Komiteler **Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ** (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Komite Başkanlıkları) ve **Necdet GÜRBÜZTÜRK**'den (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Komite Üyelikleri) oluşmaktadır. Komite 2 ayda bir toplanmakta, gerekli olması halinde ilave toplantılar düzenlenmektedir.

### **YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR**

Yönetim Kurulu Üyelerinden Bağımsız Üye Necdet GÜRBÜZTÜRK ve Bağımsız Üye Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ'a aylık net 3.000 TL huzur hakkı ücreti ödenmektedir. Diğer üyelere herhangi bir ücret ödenmemektedir. Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine borç ya da kredi kullandırmamakta, veya lehine kefalet gibi teminatlar verilmemektedir.

### **V – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM**

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 01.01.2019-31.12.2019 faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği(II-17.1) ve ekindeki Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasına önem vermiştir. Uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamı uygulanmakta, zorunlu olmayanların da uygulanması için azami özen gösterilmektedir. 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, yapılan Kurumsal Yönetim Raporlaması Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" (URF) ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmıştır. KAP açıklaması yapılan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" (KYBF) ektedir.

### **VI RİSK YÖNETİMİ**

Yönetim Kurulu risk yönetimine ilişkin faaliyetlerini kendi üyelerinden oluşturulan Riskin Erken Saptanması Komitesi vasıtasıyla gözetir. Riskin erken Saptanması komitesi söz konusu fonksiyonu yerine getirirken Bağımsız Dış Denetim ve tam tasdik işlemlerini gerçekleştiren kuruluşların bulgularından, İç ve Dış araştırma ve analiz raporlarından yararlanır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar değerlendirilmiştir. Bu kapsamda iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır. Yeni risk türleri tanımlanarak potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Bu kapsamda riskler, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/uygulama değişiklikleri, sektördeki arz talep durumu gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.



## **VII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR**

1) Yönetim Kurulumuzun 31.01.2019 tarihinde 2019/03 sayılı kararıyla 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu II- 17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin 'Yatırımcı İlişkileri Bölümü' Başlıklı 11.nci maddesi uyarınca bölümün faaliyetlerine ilişkin rapor incelenmiş ve yapılan faaliyetlerin tebliğin 11/5 fıkrasında yer alan görevlere uygun olarak gerçekleştiğine oy birliğiyle karar verilmiştir.

2) 6102 Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi Kapsamında 2018 Yılı Faaliyet yılı için hazırlanan şirketimizin Bağlı Şirket Raporu 31.03.2019 tarihli ve 2019/7 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla çıkartılmış ve kabul edilmiştir.

## VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR -Ekspertiz Raporu Özetleri

### NUROL TOWER



### DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep / Sözleşme Tarihi - No</b>	: 02 Aralık 2019 – 002
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 26 Aralık 2019
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31 Aralık 2019
<b>Rapor No</b>	: 2019/5849
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Nurol Tower bünyesindeki 176 adet bağımsız bölüm Şişli / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9773 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı "44 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 176 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Turizm Tesis Alanı" "Emsal: 3,00 ve Yençok: Serbest"
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	<b>534.130.000,-TL</b>	<b>89.756.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>	
<b>Onur KAYMAKBAYRAKTAR</b> (SPK Lisans Belge No: 401123)	<b>Taşkın PUYAN</b> (SPK Lisans Belge No: 405206)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurulu'nun Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**NUROL PARK PROJESİ (K BLOK)****DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: NuroL Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep / Sözleşme Tarihi - No</b>	: 02 Aralık 2019 - 005
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 26 Aralık 2019
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31 Aralık 2019
<b>Rapor No</b>	: 2019/6557
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi üzerinde konumlu, 41 kapı numaralı, NuroL Park sitesinde K Blok bünyesinde yer alan 326 adet bağımsız bölüm Bağcılar / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, 3153 ada, 14 no'lu parselde kayıtlı "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde K Blok'ta yer alan 326 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: NuroL Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Prestij Hizmet Alanı" "Emsal: 2,00 ve TAKS:0,50"
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların toplam pazar değeri	157.103.000,-TL	26.400.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**NUROL PARK PROJESİ (OASIS CADDE)****DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep / Sözleşme Tarihi - No</b>	: 02 Aralık 2019 – 003
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 26 Aralık 2019
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31 Aralık 2019
<b>Rapor No</b>	: 2019/5850
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi üzerinde konumlu, 45 kapı numaralı, Nurol Park sitesinde E Blok bünyesinde yer alan 87 adet bağımsız bölüm Bağcılar / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, 3153 ada, 14 no'lu parselde kayıtlı "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde E Blok'ta yer alan 87 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Prestij Hizmet Alanı" : "Emsal: 2,00 ve TAKS:0,50"
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların toplam pazar değeri	286.950.000,-TL	48.220.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**NUROL PARK PROJESİ (J BLOK)****DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep / Sözleşme Tarihi - No</b>	: 02 Aralık 2019 – 006
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 26 Aralık 2019
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31 Aralık 2019
<b>Rapor No</b>	: 2019/6556
<b>Değerleme Konusu</b>	: 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi üzerinde konumlu, 43 kapı numaralı, Nurol Park sitesinde J Blok bünyesinde yer alan 14 adet bağımsız bölüm
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Bağcılar / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, 3153 ada, 14 no'lu parselde kayıtlı "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde J Blok'ta yer alan 14 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Prestij Hizmet Alanı" "Emsal: 2,00 ve TAKS:0,50"
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların toplam pazar değeri	15.908.000,-TL	2.673.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı karar ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**NUROL PARK PROJESİ (A,B,C,D ve G BLOK)****DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep / Sözleşme Tarihi - No</b>	: 02 Aralık 2019 - 004
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 26 Aralık 2019
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31 Aralık 2019
<b>Rapor No</b>	: 2019/6558
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: 15 Temmuz Mahallesi, Gülbahar Caddesi üzerinde konumlu, 45 kapı numaralı, Nurol Park sitesinde A, B, C, D ve G Blok bünyesinde yer alan 165 adet bağımsız bölüm Bağcılar / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, 3153 ada, 14 no'lu parselde kayıtlı "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 165 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Prestij Hizmet Alanı" "Emsal: 2,00 ve TAKS:0,50"
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların toplam pazar değeri	129.378.000,-TL	21.741.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NOVATD RAPOR NO: 2019/6558

-1-

2

**NUROL LIFE PROJESİ****DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep / Sözleşme Tarihi - No</b>	: 02 Aralık 2019 - 007
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 31 Aralık 2019
<b>Rapor Tarihi</b>	: 26 Aralık 2019
<b>Rapor No</b>	: 2019/5851
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu, 122 kapı numaralı, Nurol Life bünyesindeki 107 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.525,68 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "57 katlı betonarme bina ve arsası" nitelikli 54 no'lu parselde yer alan 107 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Turizm + Ticaret Alanı, Ayrık Nizam" "Emsal: 2,00, Yençok: Serbest"
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam pazar değeri	363.289.000,-TL	61.048.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

9

**NUROL PLAZA****DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep / Sözleşme Tarihi - No</b>	: 02 Aralık 2019 - 001
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 26 Aralık 2019
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31 Aralık 2019
<b>Rapor No</b>	: 2019/5848
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, 257 kapı numaralı, Nurol Plaza bünyesindeki 14 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 4064 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı "Kargır İşyeri" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 14 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Ticaret Alanı (T2), TAKS: 0,40 ve Emsal: 2,00"
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam pazar değeri	74.030.000,-TL	12.440.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



**NUROL RESIDENCE**

<b>Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler</b>		
<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.S. Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/6 Cankaya / ANKARA Tel :+90 (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:info@smarkurumsal.com.tr">info@smarkurumsal.com.tr</a>	
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	NuroI Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Cad., NuroI Maslak Plaza No: 257, Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL Tel : +90 (212) 286 82 40 Faks: +90 (212) 285 99 56	
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	09.12.2019	
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	09.12.2019 / 01	
<b>Değerleme Başlangıç Tarihi</b>	20.12.2019	
<b>Değerleme Bitiş Tarihi</b>	27.12.2019	
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2019	
<b>Rapor Numarası</b>	SM-19-SPK-NUROLGYO-01	
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu	
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)</b>	Bağcılar Mah, Koza Sokak, No:126, NuroI Residence'ta yer alan, A Blok 6, 8, 10 ve 11 No.lu, B Blok: 1, 4 ve 5 No.lu, C Blok 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 35 ve 37 No.lu Bağımsız Bölümler	
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi</b>	Bağcılar Mah., Koza Sokak, No:126, NuroI Residence, A Blok No: 2, 6, 8, 10, 11, B Blok No: 1, 4, 5, C Blok No: 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 35 ve 37 Cankaya / ANKARA	
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üni. 2003) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Ceyhun ÖN Mimar (Dokuz Eylül Üniv. 2000/755) Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK 401394)	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE</b>		
Hesaplamaya Dahil Olan Konutlar	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
<b>Toplam 19 Adet Taşınmaz</b>	<b>35.500.000.-</b>	<b>37.721.200.-</b>
	<b>Otuzbeşmilyonbeşyüzbin Türk Lirası</b>	<b>Otuzyedimilyonyediyüzyirmibirbinikiyüz Türk Lirası</b>

## OASİS AVM

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler		
<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/8 Çankaya / ANKARA Tel :+90 (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:info@smarkurumsal.com.tr">info@smarkurumsal.com.tr</a>	
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</b> Büyükdere Cad., Nurol Maslak Plaza No: 257, Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL Tel : +90 (212) 286 82 40 Faks: +90 (212) 285 99 56	
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	09.12.2019	
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	09.12.2019 / 002	
<b>Değerleme Başlangıç Tarihi</b>	20.12.2019	
<b>Değerleme Bitiş Tarihi</b>	27.12.2019	
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2019	
<b>Rapor Numarası</b>	SM-19-SPK-NUROLOGYO-02	
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu	
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)</b>	Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258,421,425 Nolu Dükkanlar	
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi</b>	Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, No: 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258,421,425 Bodrum/MUĞLA	
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üni. 2003) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Ceyhun ÖN Mimar (Dokuz Eylül Üniv. 2000/755) Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK 401304)	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE		
Taşınmazlar	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
<b>Toplam 13 Adet Dükkan</b>	14.180.000.- Ondörtmilyonyüztaltmışbin Türk Lirası	15.292.800.- Onbeşmilyonikiyüzdoksanikibinsekizyüz Türk Lirası

## KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler		
Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/6 Çankaya / ANKARA Tel :+90 (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:info@smarkurumsal.com.tr">info@smarkurumsal.com.tr</a>	
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Cad., Nurol Maslak Plaza No: 257, Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL Tel : +90 (212) 286 82 40 Faks: +90 (212) 285 99 56	
Sözleşme Tarihi / Sayısı	09.12.2019	
Talep Tarihi / Sayısı	09.12.2019 / 03	
Değerleme Başlangıç Tarihi	20.12.2019	
Değerleme Bitiş Tarihi	26.12.2019	
Rapor Tarihi	31.12.2019	
Rapor Numarası	SM-19-SPK-NUROLOGYO-03	
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu	
Değerlemeye Konu Taşınmaz	Gaziosmanpaşa Mah. İnan Cad. Karum İş Merkezi, 439 Numaralı Bağımsız Bölüm	
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Gaziosmanpaşa Mah. İnan Cad. Karum İş Merkezi Apt. No: 21 / 439 Çankaya / ANKARA	
Raporu Hazırlayan Uzman	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üni. 2003) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ceyhun ÖN Mimar (Dokuz Eylül Üniv. 2000/755) Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK 401394)	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE		
Taşınmaz	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
439 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI BÜRO	515.000.-	556.200.-
	Beşyüzonbeşbin Türk Lirası	Beşyüzellaltıbinikiyüz Türk Lirası

## Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 26. EK DİPNOT : PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24(b)	139.093.364	29.970.352
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24(a)	1.389.172.267	1.491.161.895
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23(f)	-	-
Diğer varlıklar		215.683.860	260.099.262
<b>D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>1.743.949.491</b>	<b>1.781.231.509</b>
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3(k)	1.243.131.957	1.163.166.674
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23(f)	56.720.669	209.300.317
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	356.770.866	(18.538.983)
Diğer kaynaklar		87.325.999	427.303.501
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3(k)</b>	<b>1.743.949.491</b>	<b>1.781.231.509</b>
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarınının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24(b)	139.091.515	29.966.752
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	9.546.544	20.666.415
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22(1)	101.181.984	16.243.515

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 26. EK DİPNOT : PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22(e)	%0,00	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24(a),(b)	%79,66	%83,72	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24(b)	%7,98	%1,68	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24(d)	%0,00	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24(c)	%0,00	-	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	%0,00	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (*) (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%332,94	%(7403,14)	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24(b)	%7,98	%1,68	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22(1)	%5,80	%0,91	Azami %10

(\*) Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 121.549.100 tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmiştir.

(\*\*) Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 26.200.208 TL (31 Aralık 2018: 63.010.087 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 12).

## **IX FİNANSAL TABLOLAR**

### **FİNANSAL TABLO VE RAPORLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

#### **Finansal tabloların hazırlanış şekli**

Şirket finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

#### **TMS'ye uygunluk beyanı**

Şirket finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGG") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

#### **Fonksiyonel ve raporlama para birimi**

Şirket'in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

#### **Şirket'in taraf olduğu davalar**

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla taraf olduğu 188 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in finansal tablolarında 4.902.600 TL karşılık ayrılmıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

Nurol Tower projesinin yer aldığı taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatının iptali için gerçek kişiler tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul 3.İdare Mahkemesinin 2014/656 Esas sayılı dosyası ile açılan iptal davasına, davalılar yanında müdahil olunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş olup, karar temyiz edilmiştir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2017/767 Esas sayılı dosyası ile açılan davada, TOKİ tarafından İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy, 9773 ada, 1-2 parsellere ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptali talep edilmiş, bahsi geçen taşınmaz üzerinde Nurol Tower projesi inşa edilmiş olduğundan davaya davalı TOKİ yanında müdahil olunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, karara itiraz edilmiştir. Dosya temyiz incelemesi Danıştay'da devam etmektedir.

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği düşünülmektedir.

**FİNANSAL DURUM****FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN YÖNETİM ANALİZİ VE DEĞERLENDİRMESİ**

Şirket'in 31 Aralık 2019 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 1.743.949.491 TL olup (31 Aralık 2018: 1.781.231.509 TL), Hasılat'ı 270.141.385 TL'dir (31 Aralık 2018: 223.951.086 TL). Şirket'in 30 Eylül 2019 itibarıyla Net Dönem Zararı - 290.516.489 TL (31 Aralık 2018: Net Dönem Zararı -235.960.059 TL) olarak gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 581.571.226 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 872.741.211 TL olup, 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde net dönem zararı 290.516.489 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.389.172.267 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Şirket tarafından değerlendirilecektir.

Şirket'in Nurol Tower, Nurol Park ve Nurol Life Projeleri ile ilgili olarak, satışı gerçekleştirilmemiş olan ve bu çerçevede nakdi giriş yaratacak konut adedi sırasıyla 104, 176 ve 96'dır. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 163 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 1.121 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 299 adet konut teslim edilmiştir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

Ayrıca, Şirket Yönetim Kurulunun 18 Aralık 2019 tarihli kararı ile gerçekleştirilmesine karar verilen tahsisli sermaye artırımı çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına tabi olmak üzere sermaye artırımına iştirak edecek olan Nurol Holding A.Ş. tarafından 30 Aralık 2019 tarihinde Şirket hesaplarına 360.000.000 TL sermaye avansı olarak ödenmiş olup, ilgili tutar ile Şirket'in Nurol Holding'e olan, Şirket'e yapmış olduğu nakit ödemelerden kaynaklanan muaccel borçları ve bu borçlar için hesaplanmış faiz tutarları ödenmiştir.

**Şirket'in Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Kurulunun Değerlendirmeleri ve Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler:**

Şirket'in net işletme sermayesinin doğurduğu fon ihtiyacının karşılanması için gerekli olabilecek yeni fonların temininde, mevcut borçların yeniden yapılandırılmasında ve borçlanmalara ilişkin sözleşmelerin gerektirdiği şartların sağlanmasında ana hissedar Nurol İnşaat, Şirket'e tam destek sağlamaya devam edeceğini taahhüt etmiştir. Bu kapsamda, 24 Haziran 2019 tarih ve 2019/16 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden, Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından 2019 yılı içerisinde 300.000.000 TL tutarında tahsisli sermaye artışı yapılmıştır. Sermaye artırımı işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun tamamlanarak 1 Ağustos 2019 tarih ve 9881 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Bu çerçevede, Şirket'in likiditeye yönelik mevcut kaynakları yeterli olup, projekte edilen nakit akımları için ek kaynağa ihtiyacı bulunmayacağı kanaatindedir.

**IX FİNANSAL TABLOLAR (devamı)****31 ARALIK 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>581.571.226</b>	<b>649.506.654</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	139.155.705	30.099.885
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4, 6	969.931	1.447.090
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	35.791.596	73.151.727
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.807.755	23.082.084
Stoklar	7	360.814.267	485.370.895
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	4, 8	-	164.918
<i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>		14.877.649	15.072.796
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	14	238.443	128.978
Diğer dönen varlıklar	14	23.915.880	20.988.281
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.162.378.265</b>	<b>1.131.724.855</b>
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	3.760.162	7.503.935
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.395.092	1.696.748
Maddi duran varlıklar	10	11.747.087	3.376.422
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.028.358.000	1.005.791.000
Peşin ödenmiş giderler	8	12.005.526	11.525.302
Diğer duran varlıklar	14	105.112.398	101.831.448
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.743.949.491</b>	<b>1.781.231.509</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>872.741.211</b>	<b>1.226.444.754</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	11	366.625.364	245.674.083
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	11	369.325.880	345.697.269
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4, 6	17.641.682	328.523.659
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	10.366.869	33.343.097
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		705.000	438.763
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	56.720.669	209.300.317
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		330.139	484.315
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	4, 8	-	21.921
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	8	39.209.042	51.273.547
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		223.636	158.014
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	10.509.018	10.826.064
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	1.083.912	703.505
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>514.437.414</b>	<b>573.325.738</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	11	507.180.713	571.795.322
Ertelenmiş gelirler	8	6.699.865	1.233.413
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		556.836	297.003
<b>OZKAYNAKLAR</b>		<b>356.770.866</b>	<b>(18.538.983)</b>
Odenmiş sermaye	15	205.000.000	80.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	15	275.000.000	100.000.000
Geri ödenmiş paylar (-)	15	(2.218.849)	-
Sermaye avansı	15	360.000.000	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>			
<i>tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	15	(276.799)	(34.239)
<i>Değer artış fonları</i>	10	8.287.747	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	7.021.505	4.802.656
Geçmiş yıllar (zararı) / karı		(205.526.249)	32.652.659
Net dönem (zararı) / karı		(290.516.489)	(235.960.059)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.743.949.491</b>	<b>1.781.231.509</b>

**IX FİNANSAL TABLOLAR (devamı)****NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AIT KAR VEYA ZARAR VE  
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 2018
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	16	270.141.385	223.951.086
Satışların maliyeti (-)	16	(138.389.890)	(159.594.301)
<b>Brüt kar</b>		<b>131.751.495</b>	<b>64.356.785</b>
Pazarlama giderleri (-)	17	(32.732.008)	(19.052.727)
Genel yönetim giderleri (-)	17	(31.794.366)	(24.560.757)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	46.452.685	111.214.684
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(12.770.262)	(50.627.858)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>100.907.544</b>	<b>81.330.127</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		4.025.445	19.500
<b>Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı</b>		<b>104.932.989</b>	<b>81.349.627</b>
Finansman geliri	20	4.120.772	2.022.154
Finansman gideri (-)	20	(399.570.250)	(319.331.840)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı</b>		<b>(290.516.489)</b>	<b>(235.960.059)</b>
Dönem vergi geliri/(gideri)	21	-	-
<b>Dönem zararı</b>		<b>(290.516.489)</b>	<b>(235.960.059)</b>
Adi pay başına kayıp	22	(2,1995)	(2,9495)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(242.560)	(51.992)
Yeniden değerlendirme fonu	10, 15	8.287.747	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER</b>		<b>(282.471.302)</b>	<b>(236.012.051)</b>





KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Kurumsal Yönetim Bilgi Formu 2019 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

2019 Yılı Kurumsal Yönetim Bilgi Formu





Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Yoktur
<b>1.6. Kar Payı Hakkı</b>	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri-Bilgilendirme-Esas Sözleşme
Yönetim kurulunun genel kurula karar dağıtmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtmayan karar kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Yönetim Kurulu'muzun 2019/13 sayılı aldığı karar ile - Şirket'imizin tabii olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II, No: 19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, 2018 yılı sonu yasal kayıtlarında (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlar) net dağıtılabilir dönem kar bulunmaması dolayısıyla, kar dağıtım yapımamasına ilişkin önerinin Genel Kurul'un onayına sunulmasına oybirliği ile karar verilmiştir.
Yönetim kurulunun genel kurula karar dağıtmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun başlığı	www.kap.org.tr/tr/Bildirim/766565

## Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete ilişkin ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temin edilen payların oranı	Vekaleten temin edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantısı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yönetilen tüm sonuç ve bunlara ilişkin yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili maddede veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayımlanan genel kurul bildiriminin başlığı
30/05/2019	0	% 75,26	% 1,20	% 73,90	Yatırımcı İlişkileri- Genel Kurul Verileri-2018 Yılı Olağan Genel Kurul	Yatırımcı İlişkileri- Genel Kurul Verileri-2018 Yılı Olağan Genel Kurul		0	10 <a href="http://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/766565">http://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/766565</a>



## 2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
<b>2.1. Kurumsal İnternet Sitesi</b>	
Kurumsal İnternet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Şirket İnternet sitesinin "Kurumsal" ve "Yatırımcı İlişkileri" bölümleri
Kurumsal İnternet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	www.nurolgyo.com-Kurumsal-Ortaklık
Kurumsal İnternet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe - İngilizce
<b>2.2. Faaliyet Raporu</b>	
<b>2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları</b>	
a) Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu - Yönetim Kurulu ve Komiteler
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu - Komiteler
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu / Yönetim Kurulu'nun Faaliyetleri
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu - Şirketin Taraf Olduğu Davalar
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu - İnsan Kaynakları Politikası



### 3. MENFAAT SAHİPLERİ

3. MENFAAT SAHİPLERİ	
<b>3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası</b>	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Bilgilendirme / Tazminat Politikası
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	Yoktur
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Kurumsal Yönetim Komiteleri
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@nurolgyo.com.tr
<b>3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Kabulününün Desteklenmesi</b>	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Bulunmamaktadır.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Bulunmamaktadır.
<b>3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası</b>	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Şirket Üst Düzey Yöneticileri gerekli halefiyet planlarını oluşturmaktadır.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Bulunmamaktadır
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Bulunmamaktadır
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı karar sayısı	Bulunmamaktadır
<b>3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk</b>	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri - Bilgilendirme - Etik Kurallar

Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Yatırımcı İlişkileri - Bilgilendirme - Bağış ve Yardım Politikaları
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Personel Yönetmeliği ve Etik Kurallarında her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemlere yer verilmektedir.



## 4. YÖNETİM KURULU-I

4. YÖNETİM KURULU-I	
<b>4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları</b>	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Bulunmamaktadır.
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır (No)
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet (Yes)
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Yetki devri olmamıştır.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	-
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Yönetim Kurulu ve Komiteler
Yönetim kurulu başkanının adı	MEHMET OĞUZ ÇARMIKLI
İcra başkanı / genel müdürün adı	NURDOĞAN TOPUZ
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim Kurulu Başkanı ile İcra Başkanı aynı kişi değildir.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Bulunmamaktadır.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Kadın Üye sayısı 1 - Kadın Üye oranı %17

### Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/ Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
		Bağımsız üye değil (					

MEHMET OĞUZ ÇARMIKLI	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Not independent director)	17/02/2000	-	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
S.CEYDA ÇARMIKLI KILIÇASLAN	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/05/2012	-	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
SEMIH KAYAALP	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/05/2012	-	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
TARIK ONGUN	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	11/12/2017	-	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
MEHMET HİLMİ ÖZKAZANÇ	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	19/04/2018	-	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
NECDET GÖRBÜZTÜRK	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	19/04/2018	-	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Hayır (No)





## 4. YÖNETİM KURULU-II

4. YÖNETİM KURULU-II	
<b>4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli</b>	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	4
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır (No)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	Belli bir süre tanımlanmamıştır. Bilgi ve belgelerin toplantı öncesi makul bir süre içerisinde üyelere sunulmasına azami gayret göster
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yatırım İlişkileri-Bilgilendirme-Esas Sözleşme Md.12
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yasal mevzuatta yer alan sınırlamalara ilave herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır
<b>4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler</b>	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Faaliyet Raporu - Komitele
Komite çalışmaları esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/682270">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/682270</a>

### Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		MEHMET HİLMİ ÖZKAZANÇ	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		NECDET GÖRBOZTÜRK	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)	MEHMET HİLMİ ÖZKAZANÇ	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)	NECDET GÜRBÜZTÜRK	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)	NADİR GÜNEŞ YILDIZ	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)	MEHMET HİLMİ ÖZKAZANÇ	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)	NECDET GÜRBÜZTÜRK	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)



## 4. YÖNETİM KURULU-III

4. YÖNETİM KURULU-III	
<b>4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II</b>	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu - Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu - Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu - Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu - Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu - Komiteler
<b>4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar</b>	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu-Finansal Durumu İlişkin Yönetim Analizi ve Değerlendirmesi
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Yatırımcı İlişkileri-Bilgilendirme- Ücret Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu - Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

### Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı

Denetim Komitesi (Audit Committee)	% 100	% 100	4	Yönetim Kurulu Toplantılarında Sözlü Bilgi sunulmaktadır
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)	% 100	% 66,66	2	Yönetim Kurulu Toplantılarında Sözlü Bilgi sunulmaktadır
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)	% 100	% 100	6	6



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Kurumsal Yönetim Uyum Raporu 2019 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

Kurumsal Yönetim uyum Raporu 31.12.2019





## Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgiliz	
<b>Kurumsal Yönetim Uyum Raporu</b>						
<b>1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI</b>						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
<b>1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI</b>						
1.2.1 - Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştıran işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
<b>1.3. GENEL KURUL</b>						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Böyle bir durum oluşmamıştır.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm başlıkların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
<b>1.4. OY HAKKI</b>						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştıran herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulunda oy haklarını kullanmamıştır.	X					
<b>1.5. AZLIK HAKLARI</b>						
1.5.1 - Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Bu konuda Esas Sözleşme'de hüküm bulunmamaktadır.
<b>1.6. KAR PAYI HAKKI</b>						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kar dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kânn kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4 - Yönetim kurulu, kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
<b>1.7. PAYLARIN DEVRİ</b>						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıran herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
<b>2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ</b>						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					

2.1.2- Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X					
<b>2.2. FAALİYET RAPORU</b>						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmalarını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı listede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
<b>3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI</b>						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.			X			Menfaat sahiplerinin hakları mevzuat tarafından korunmaktadır.
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
<b>3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ</b>						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Çalışanların yönetime katılımı konusunda özel bir yöntem oluşturulmamıştır.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.	X					
<b>3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI</b>						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanlar etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.	X					Çalışanlar etkileyebilecek kararlar kendilerine bildirilmektedir, bununla beraber sendika görüşü alınmamıştır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapmaması, önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, demokrasinin özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			X			Konuyla ilgili bir politika veya iç düzenlemelerde açık bir hüküm bulunmamaktadır.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
<b>3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER</b>						
3.4.1 - Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmektedir ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
<b>3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK</b>						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmıştır.	X					

3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüçvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X				
<b>4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ</b>					
4.1.1- Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X				
4.1.2- Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X				
<b>4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI</b>					
4.2.1- Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X				
4.2.2- Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X				
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin öçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X				
4.2.4- İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X				
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X				
4.2.7- Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışır.	X				
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.		X			Böyle bir uygulama bulunmamaktadır.
<b>4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI</b>					
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X		Konuyla ilgili bir politikaımız bulunmamakta birlikte gereken özen gösterilmektedir.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X				
<b>4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ</b>					
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X				
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.			X		Konuya ilişkin asgari bir süre tanımlanmamakla beraber gerekli bilgilerin toplantı öncesinde makul bir süre içinde Yönetim Kurulu Üyelerimize ulaştırılmasına azami gayret gösterilmektedir.
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyelerin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.			X		Yıl içerisinde böyle bir bildirim olmadı.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X				
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X				
4.4.6 - Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X				
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlanmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X		Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması ile ilgili mevzuat hükümleri haricinde özel bir sınırlama bulunmamaktadır.
<b>4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER</b>					
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X		Mevcut yapılanma sebebi ile bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede yer almaktadır.
4.5.6- Komite, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X				
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.			X		Komite tarafından danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X				



4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARI SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR					
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X		Yönetim kurulu performans değerlendirmesi yapılmamaktadır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullanırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullanırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X				
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.			X		Yönetim Kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır. Ancak kişi bazında açıklama yapılmamıştır.