



Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2019 Faaliyet Raporu



İÇİNDEKİLER

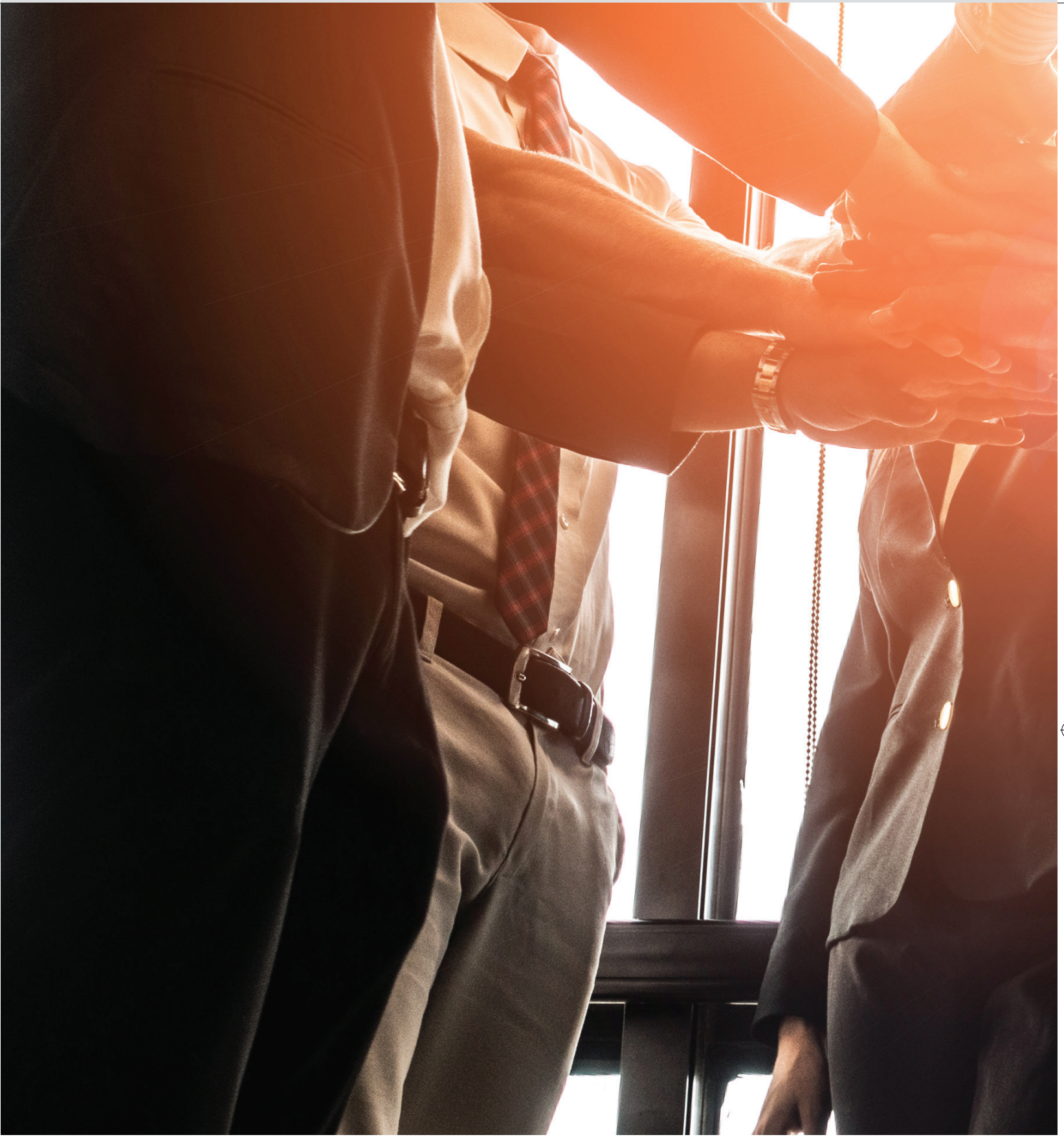
İçindekiler



- 02** Kurumsal Profil
- 04** Genel Müdür Mesajı
- 05** Yönetim Kurulu
- 06** Üst Yönetim ve Organizasyon Şeması
Komiteler
- 07** Bir Bakışta 2019
- 08** Vizyon, Misyon, Değerler
- 09** Sermaye Bilgileri
- 10** Finansal Göstergeler
- 11** Küresel Piyasalara Hızlı Bakış
- 12** Türkiye'de Ekonomik Gelişmeler ve
Konut Sektörü

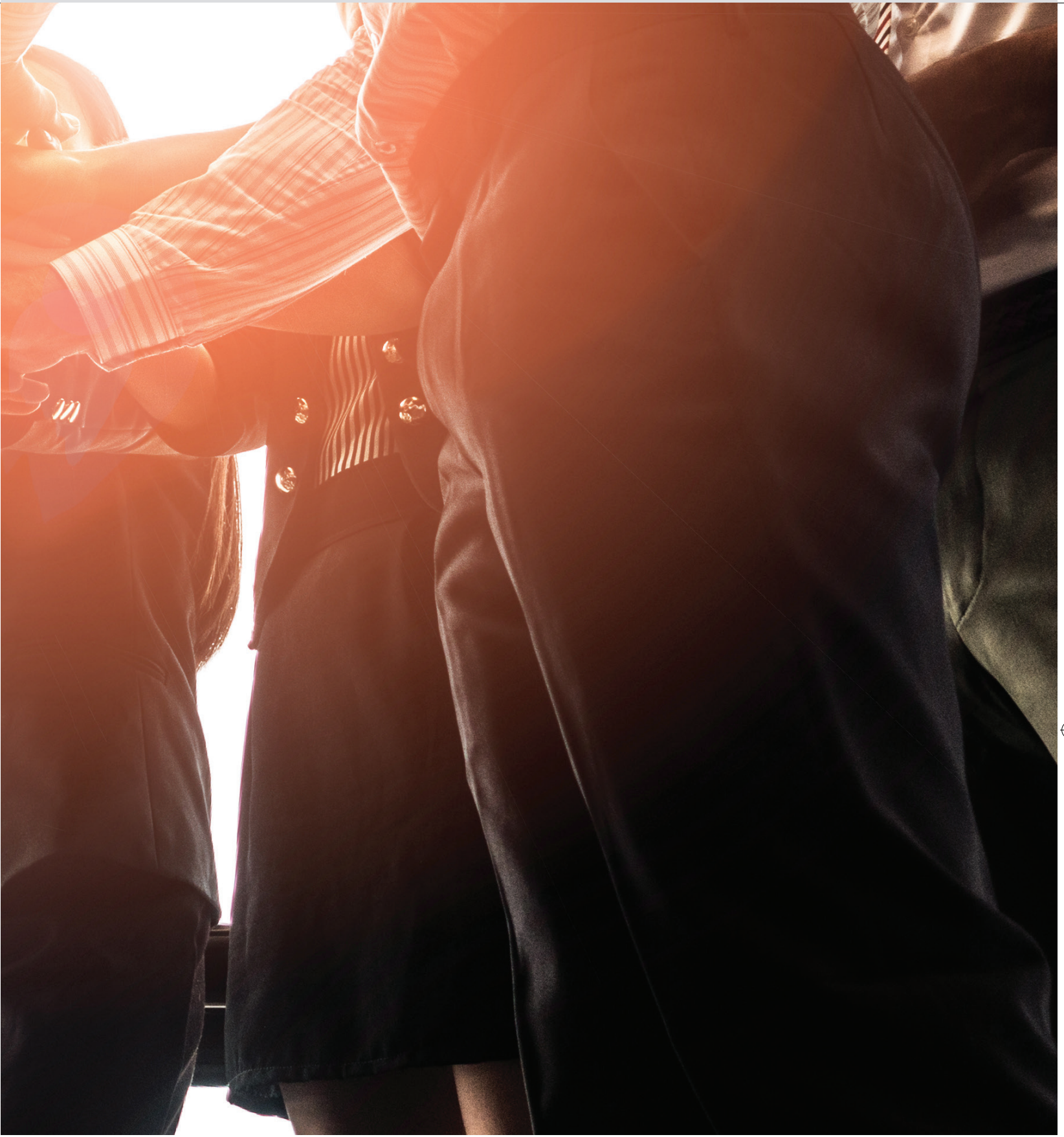


- 14** Şirket Faaliyetleri
- 16** Portföy
- 24** Proje Geliştirme
- 25** İnsan Kaynakları Yaklaşımı
- 25** Çevre Yaklaşımı
- 26** Kurumsal Yönetim
- 32** Genel Kurul Toplantı Gündemi
- 34** Finansal Tablolar
- 36** Bağımsız Denetçi Raporu



Kurumsal Profil





Nurol GYO “kusursuz” yönetim anlayışını benimsemektedir. Oluşturduğu komiteler sayesinde tüm projelerini mükemmel şekilde yöneten şirket, uzman ekiplerinden aldığı güçle paydaşlarının beklentilerine cevap vermekte ve modern projelerle sektöründe kalıcı izler bırakmaya devam etmektedir.



Genel Müdür Mesajı

Hayata değer katan projelere imza atma felsefemiz doğrultusunda 2019 yılında da dünya standartlarında, sürdürülebilir ve yüksek teknolojinin ürünü olan projelerimizi sektörün ve kullanıcıların beğenisine sunmaya devam ettik.



Değerli Paydaşlarımız,

Nurol GYO olarak kurulduğumuz 1997 yılında bu yana kaliteli bir yaşam kültürü oluşturmak için çözümler geliştirmeye devam ediyoruz. Amacımız arazi geliştirme, proje tasarımı, pazarlama ve satış alanındaki farklı hizmetlerimizle refah düzeyi yüksek yaşam alanlarını tüketicilerimizle buluşturmak, ülkemizin ekonomik gelişimine katkı sağlamaktır. 2019 yılında da benzer hedeflerle çalışmalarımıza devam ettik.

Dünya ekonomisi 2019 yılında ticaret savaşlarında artan tansiyonun ve jeopolitik gerginliklerin etkilerini derinden hissetti. Yatırım, üretim ve güven göstergelerinde bozulmalar küresel büyümeyi yavaşlattı. Uzmanlar bu gelişmeler ışığında büyüme beklentilerini revize ederken, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin merkez bankalarının attığı adımlar, tablonun küresel resesyona dönmesine engel oldu.

19 üyeli Euro Bölgesi ve Avrupa Birliği (AB) ekonomileri 2019'un 4'üncü çeyreğinde %0,1 büyüme kaydetti. Böylece, 2019'da Euro Bölgesi %1,2, AB ise %1,4 büyüdü. Ülkemizde ise yetkili makamlarca alınan tedbirler ve faiz indirimleriyle ilk çeyrekte %2,3, ikinci çeyrekte %1,6 daralma görüldükten sonra üçüncü çeyrekte %0,9, yılın son çeyreğinde %6 büyüme görüldü. 2019 yılı genelinde ise Türkiye ekonomisi %0,9 büyüdü.

2020 yılı için ise daha olumlu beklentiler ifade ediliyor. Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı'na göre Türkiye ekonomisinin 2020 yılını %5 büyüme ile tamamlaması bekleniyor. IMF ve Dünya Bankası, Türkiye'nin 2020'de %3 büyüyeceğini öngörüyor. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan Yeni Ekonomi Programı'nda ise enflasyon hedefi 2020 yılı için %8,5 olarak belirtiliyor.

Gayrimenkul sektörü büyümenin itici gücü

2019 yılında yaşanan ekonomik dalgalanmalar sektörü etkilese de Merkez Bankası'nın faiz indirimleri, teşvikler, vergi düzenlemeleri, makroekonomik önlemler ve kampanyaların olumlu etkisi özellikle sıfır konut satışlarında kendini hissettirdi. İlk kez satılan konutların satışları 2019 Aralık ayında önceki yılın aynı ayına göre %8 artarak 75.480 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ise %14,7 oranında artış kaydedildi. Gayrimenkul sektörü ve konut satışlarındaki olumlu gelişmelerin 2020 yılında da devam etmesi bekleniyor.

Kalıcı izler bırakmaya devam ettik

Sektöre yön veren global bir oyuncu olan Nurol GYO olarak yenilikçi vizyonumuz ve istikrarlı yönetim anlayışımızla 2019 yılını başarılı bir şekilde tamamladık. Şirketimizin aktif büyüklüğü 1.743.949.491 TL olurken, 2019 yılı hasılatımız 270.141.385 TL oldu. Sektördeki gelişmeleri yakından takip ederken hızlı aksiyon alma kabiliyetimiz ve

yerinde öngörülerimizle iş ortaklarımızın ve müşterilerimizin beklenti ve ihtiyaçlarına yanıt vererek Nurol markasına duyulan güveni güçlendirmeye devam ettik.

Yarım asrı aşkın geçmişle 6 sektörde 35'i aşkın şirketiyle tüm paydaşları için katma değerli ürün ve hizmet sunan Nurol Holding'in yenilikçilik ve mükemmeliyetçilik anlayışıyla şekillenen kurum felsefesini kendisine rehber edinen Nurol GYO, gayrimenkulde trendleri belirleyen örnek yapılara imza atmaktadır.

Yönetimsel deneyimi, güçlü vizyonu ve donanımlı insan kaynağı sayesinde sektörde oyun kurucu rolünü üstlenen Nurol GYO, kârlı ve sürdürülebilir büyümesini 2020 yılında da sürdürmeyi amaçlamakta ve planlamalarını bu doğrultuda yapmaktadır.

Daha güçlü bir Türkiye için hedeflerimize azimle ve özveriyle çalışarak ulaşacağımıza inancımız tamdır. Nurol GYO olarak başarıya giden yolda üzerimize düşen tüm sorumlulukları yerine getirmeye devam edeceğiz. Ulaştığımız ve ulaşacağımız tüm başarılarda katkısı olan paydaşlarımıza ve çalışma arkadaşlarımıza gönülden teşekkür ederim.

Saygılarımla,
Nurodoğan Topuz
Nurol GYO Genel Müdürü

Yönetim Kurulu

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



Yönetim Kurulu Başkanı
M. Oğuz Çarmıklı



Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi
S. Ceyda Çarmıklı Kılıçaslan



Yönetim Kurulu Üyesi
Semih Kayaalp



Yönetim Kurulu Üyesi
Tarık Ongun



Yönetim Kurulu Bağımsız Üye
Mehmet Hilmi Özkazaç



Yönetim Kurulu Bağımsız Üye
Necdet Gürbüzürk

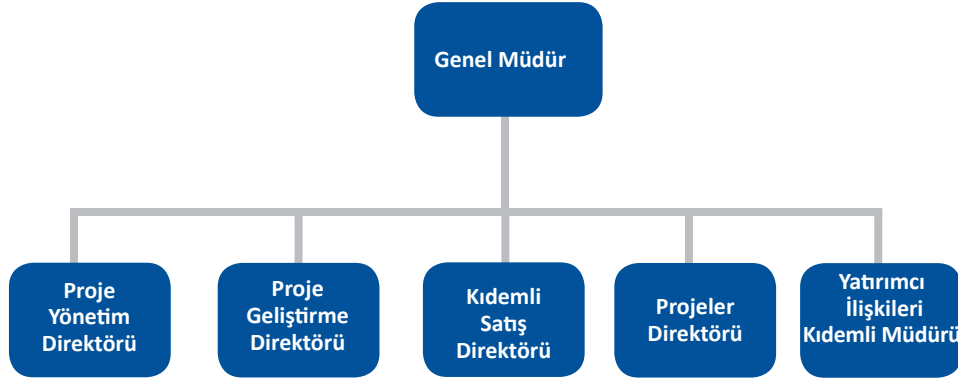
ADI SOYADI	UNVANI	BAĞIMSIZLIK DURUMU
M. Oğuz ÇARMIKLI	Yönetim Kurulu Başkanı	
S. Ceyda Çarmıklı KILIÇASLAN	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi	
Semih KAYAALP	Yönetim Kurulu Üyesi	
Tarık ONGUN	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mehmet Hilmi Özkazaç	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Necdet Gürbüzürk	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Üst Yönetim ve Organizasyon Şeması

Üst Yönetim

ADI SOYADI	UNVANI
Nurdoğan TOPUZ	Genel Müdür
Arzu ÖZER	Proje Yönetim Direktörü
Sena ERSOY	Proje Geliştirme Direktörü
Serhat GÜNGÖR	Kıdemli Satış Direktörü
Kürşat OĞUZHAN	Projeler Direktörü
Nadir Güneş YILDIZ	Yatırımcı İlişkileri Kıdemli Müdürü

Organizasyon Şeması



Komiteler

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. 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 üç üyeden oluşmaktadır.

- Mehmet Hilmi Özkazanç Başkan
- Necdet Gürbüzürk Üye
- Nadir Güneş Yıldız 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 denetimin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamaktır. Komite, her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesi iki üyeden oluşmaktadır.

- Mehmet Hilmi Özkazanç Başkan
- Necdet Gürbüzürk Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Komite, 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. Şirket'in 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 Kurulu'na her iki ayda bir durum değerlendirmesine ilişkin rapor vermektedir.

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi iki üyeden oluşmaktadır.

- Mehmet Hilmi Özkazanç Başkan
- Necdet Gürbüzürk Üye

Bir Bakışta 2019



Kalıcı İzler

Gayrimenkul sektöründeki projelerini “Kalıcı İzler” bırakmak hedefiyle tasarlayan Nurol GYO, sektöre yön veren global bir oyuncudur. Nurol GYO, çevik davranabilme refleksiyle değişen çağın beklenti ve ihtiyaçları doğrultusunda sürekli farklılaşan tüketim alışkanlıklarına cevap veren projeler geliştirmektedir.

Kurulduğu günden bu yana kalite, güven ve itibar kavramlarıyla ismi yan yana anılan Nurol Holding’in köklü geçmişinden gücünü alan Nurol GYO, dünya standartlarında ve sürdürülebilir projeleri hayata geçirerek geleceğin Türkiye’sine “Kalıcı İzler” bırakma felsefesiyle çalışmalarını sürdürmektedir. Nurol Holding, varlık gösterdiği 6 sektörde yenilikçi bakış açısı ve performanslarıyla fark yaratan 35’i aşkın şirketiyle tüm paydaşları için katma değerli ürün ve hizmet sunmaktadır. Nurol Holding’in yenilikçilik ve mükemmeliyetçilik anlayışıyla şekillenen kurum felsefesini kendisine rehber edinen Nurol GYO, gayrimenkul sektörüne yol gösteren ve trendleri belirleyen örnek yapılara imza atmaktadır.

Tecrübe ve uzmanlığı, çağdaş projelendirme ve çalışma metodlarıyla kusursuz bir şekilde sentezleyen Nurol GYO, tasarımı fonksiyon ile buluşturarak ulusal ve küresel arenada örnek olarak gösterilen projelerle adından söz ettirmektedir.

Yönetimsel deneyimi, güçlü vizyonu ve donanımlı insan kaynağı sayesinde arazi geliştirme, proje tasarımı, pazarlama ve satış alanlarında sektörde oyun kurucu rolünü üstlenen Nurol GYO, kârlı ve sürdürülebilir büyüme immesini her yıl yukarı yönlü olacak şekilde revize etmektedir.

Projelerini son teknolojinin ışığında hayata geçiren Nurol GYO, bu anlayış doğrultusunda marka değerini de her geçen gün daha da yukarıya taşımaktadır.

Geleceğin trendlerini doğru okuma becerisini bilgiyi analitik düşünce yapısıyla yorumlama yetkinliğiyle buluşturan Nurol GYO, bu sayede gayrimenkul sektörünün beklentilerine doğru, hızlı ve sürdürülebilir bir şekilde cevap vermektedir.

Nurol GYO, gücünü gelişime açık, yeniliği bir yaşam felsefesi olarak benimsemiş, motivasyonu ve aidiyet duygusu yüksek nitelikli çalışanlarından almaktadır. Her biri işinin ehli çalışanlarının da özverili

çalışmaları sayesinde sektöre pek çok “ilk”i kazandıran Nurol GYO, geleceğe kendinden emin adımlarla yürümektedir. Stratejik planlamaları çerçevesinde sembol niteliğindeki yaşam alanlarına imza atan Nurol GYO, fark yaratan mimari tasarımları, güncel teknoloji ve akıllı çözümlerle buluşturarak öncü kimliğini bir kez daha ortaya koymaktadır.

Bu anlayış çerçevesinde 1986 yılında Gaziosmanpaşa’daki Sheraton Hotels & Towers Projesi ile birlikte projelendirilen Ankara Karum İş ve Alışveriş Merkezi, hizmete açıldığı 1991 yılından itibaren şehrin sembol yapılarından biri olma özelliğini devam ettirmektedir. Türkiye’yi ilk kez “Designer Outlet” kavramıyla tanıştıran “OASİS Designer Outlet” ise 2017 yılından bu yana şehrin buluşma ve cazibe noktası olmayı başarmıştır. Dünyanın en saygın markalarının ürünlerini uygun fiyatlarla tüketiciyle buluşturan “OASİS Designer Outlet” ziyaretçilerine sunduğu hizmet kalitesi ile alışveriş keyfini sıra dışı bir deneyime dönüştürmektedir. Oasis Designer Outlet; “Hızlı Alışveriş”, “Al ve Uç” ve “Ye ve Eğlen” konseptleriyle alışveriş merkezi kavramına boyut atlatmaktadır. Nurol GYO’nun kaliteli bir yaşam kültürü oluşturma anlayışı doğrultusunda hayata geçirdiği Karum İş ve Alışveriş Merkezi, İstanbul Nurol Plaza, Bodrum Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, 2016’da tamamlanan Nurol Tower ve Nurol Park’tan oluşan proje portföyüne 2017’de anahtar teslimlerin başladığı Nurol Life projesi de eklenmiştir.

Ulaşım yollarının kavşak noktasında yer alan Seyrantepe’de, 9.525 m²’lik arazi üzerinde konumlanan Nurol Life projesinde misafir evleri, restoranlar, sinema ve toplantı odaları, spor salonları bulunmaktadır. Açılabilen pencerelere, nefes alan dış cepheye ve yüksek tavana sahip orman manzaralı rezidans daireler, kullanıcılarına ulaşılabilir lüks kavramını yaşatmaktadır.

Her bir detayı titizlikle projelendirilen Nurol Park ise unutulmaya yüz tutmuş

mahalle konseptini yenilikçi bir bakış açısıyla yeniden yorumlamaktadır. Geniş yeşil alanlarıyla şehrin içinde adeta bir vaha görünümü çizen Nurol Park, açık hava dinlenme alanları, avlu ve teraslar sayesinde modern yaşamın izole dünyasına inat geçmişin naif komşuluk anlayışının yeniden canlanmasına yardımcı olmaktadır.

İş dünyasının kalbi olan Mecidiyeköy’de yer alan Nurol Tower ise hem ev hem ofis hem de ev-ofis olarak kullanmaya elverişli tasarımı ve çevre dostu uygulamalarıyla göz doldurmaktadır.

İmza attığı projelerle aynı zamanda Türkiye’nin sosyal, kültürel ve ekonomik cazibe merkezlerini de yaratan Nurol GYO, portföyünü daha da genişletmek üzere çalışmalarına hız kesmeden devam etmektedir.

Nurol GYO’nun vizyon, misyon ve değerleri ile şirket profili şu şekildedir:

Vizyon

Nurol GYO, gayrimenkul sektörünün sınırlarını genişletmek, trendlerini belirlemek ve rekabet çıtasını yükseltmek vizyonu ile hareket etmektedir.

Misyon

- Çağın ihtiyaçlarını müşteri beklentileriyle buluşturan uygun çözümler getirmek.
- Güncel trendleri takip ederek hızlı ve rekabetçi projeler yaratmak.
- Dünyaya, ülkeye ve topluma değer katan, yenilikçi, çevreyle dost ve sürdürülebilir projeler gerçekleştirmek.

Değerler

- Bireye Saygı
- Emeğe Saygı
- İtibar
- Dürüstlük
- Doğruluk

Nurol GYO bu ilkeli yaklaşımı ile çalışanları, yatırımcıları, iş ortakları ve birbirinden değerli müşterileri ile olan ilişkilerini sürdürmektedir.

Şirket Profili

3 Eylül 1997 tarihinde kurulan Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket")'in merkezi İstanbul'dadır. Aralık 1999'da Şirket hisselerinin %49'u halka arz olunmuştur. 31 Aralık 2019 itibarıyla Şirket'in hisselerinin %10,15'i halka açık durumdadır. Hisseler Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. 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 iştigal etmektir.

Şirket, 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:

Büyükdere Cad. Nurol Plaza No:255 Kat:3 Maslak/Sarıyer/İstanbul.

Şirket'in internet sitesi adresi "www.nurolgyo.com" dur.

Pay Dağıtımı

Kayıtlı Sermaye Tavanı
400.000.000 TL olan şirketin Çıkarılmış Sermayesine tekabül eden 205.000.000 (ikiyüzbeşmilyon) adet paydan 194.596.000 (YüzdoksandörtmilyonBeşyüzdoksanalıbin) adet pay A Grubu ve nama yazılı, 69.596.000 (AltmışdokuzmilyonBeşyüzdoksanalıbin) pay da B grubu ve hamiline yazılıdır. A grubu payların Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyeleri, sadece A grubu hissedarların göstereceği adaylar arasında Genel Kurul tarafından seçilir. Şirketin kendi hisselerine ilişkin iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

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

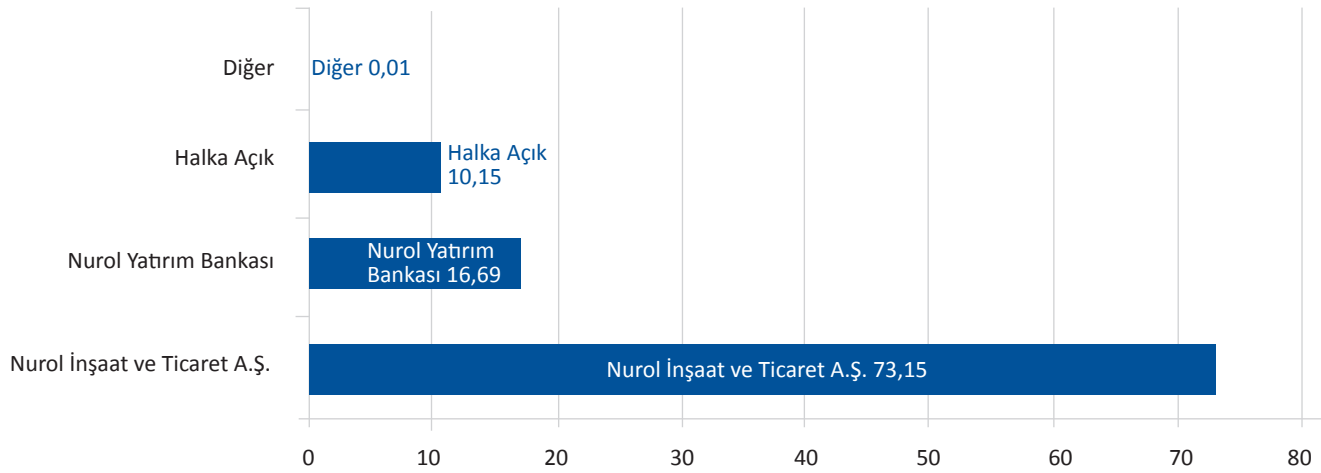
Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	205.000.000 .-TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	400.000.000 .-TL

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı, Soyadı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Unvanı		
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
TOPLAM	205.000.000	100

Sermaye ve Ortaklık Yapısı %



Kalıcı İzler

Konut, ofis ve AVM projelerine yaptığı yatırımlarla sektörde katma değer yaratan Nurol GYO, planladığı her çalışmada coğrafi ve yapısal kriterler kadar yapının satılabilir ve kiralanabilir olma özelliklerine de dikkat etmektedir.

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri

Gayrimenkul-finance etkileşiminin gelişmesi açısından özel bir öneme sahip olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), Türkiye’de ilk kez 1995 yılında kurulmuştur. 1997’de ise Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB’ye kote olmuştur. İlk yıllarda yatırımcılara sağlanan devlet teşvikleri, vergi destekleri ve benzeri çabalar sayesinde sektöre hatırı sayılır bir oranda sermaye girişi sağlanmıştır. Bunda Türk toplumunun gayrimenkule yatırım yapma alışkanlığı da önemli bir yer tutmaktadır.

Gayrimenkul sektöründe talebin her geçen gün artması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO’ların küçük yatırımcıların küçük

meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması gibi unsurlar, daha fazla GYO’nun sektöre girmesinde etkili olmuştur. Son yıllarda gayrimenkul sektörünün büyük bir gelişim kaydetmesi ve makroekonomik koşullar da GYO’ların giderek daha da artan bir şekilde güç kazanmasına neden olmuştur. GYO’ların güç kazanması ve sayılarının da her geçen gün artmasıyla birlikte hayata geçirilen projelerin niceliğinde ve niteliğinde de artış yaşanmıştır.

1999 yılı içerisinde halka açılan ve İMKB’ye kote olan Nurol GYO, portföyünü oluştururken coğrafi ve yapısal çeşitlilik kriterlerinin yanı sıra geliştireceği projelerde satılabilir ve kiralanabilir olma özelliklerini de göz önünde bulundurmaktadır.

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

Şirket, İstanbul, Şişli’de Mecidiyeköy bölgesinde yer alan Nurol Tower, İstanbul Bağcılar’daki Nurol Park ve Seyrantepe’deki Nurol Life projelerinde satış-pazarlama çalışmalarına devam etmektedir.

Şirket’in rapor döneminde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

Finansal Göstergeler (Milyon TL)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Dönen Varlıklar	997	1.380	1.294	896	650	582
Duran Varlıklar	140	201	566	945	1.132	1.162
Toplam Varlıklar	1.138	1.581	1.860	1.841	1.781	1.744
Kısa Vadeli Yükümlülükler	602	1.129	1.143	1.145	1.226	873
Uzun Vadeli Yükümlülükler	515	396	510	478	573	514
Net Kâr	-31,5	-105,6	151	11	- 236	-291
Satış Gelirleri	6,5	104,1	466,9	351,5	224,0	270,0
Satış Maliyetleri	1,8	42,3	331,8	250,1	159,6	138,4

Hisse Senedi Performansı	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Piyasa Değeri (milyon TL)	157	371	329,6	380	168	732
Borsa Kapanış Fiyatı (TL)	3,94	4,64	4,12	4,75	2,10	3,57
Pay Başına Kâr (TL)	-0,79	-2,64	2,06	0,14	- 2,95	-2,20

Küresel Piyasalar 2019'u Nasıl Geçirdi?

2019 yılında yaşanan ticaret savaşları bütün büyük ekonomileri baskı altına alırken küresel büyüme, 10 yıl önceki küresel mali krizden bu yana en düşük hızını kaydetti.

2019 yılında küresel ticaret ve yatırımlardaki düşüşün etkisiyle dünya büyümesi ivme kaybetmiştir. Ticaret politikalarında belirsizliğin arttığı ve jeopolitik tansiyonların yükseldiği bir ortamda dünya ekonomisi ılımlı toparlanma sürecini devam ettirmektedir. Gelişmiş, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde verimlilik artışında yavaşlama gözlenmektedir. Ekonomik aktivite, finansal krizden bu yana en düşük seviyelere gerilemiştir.

IMF gelişmiş ülke gruplarında büyümenin zayıf seyredeceğini tahmin etmektedir. 2019 yılında %1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülkelerin 2020 ve 2021 yılında %1,6 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Almanya gibi ihracat temelli bir ekonomiye sahip ülkelerin dış talepteki iyileşmeden yarar sağlaması beklenirken, ABD'de mali teşviklerdeki azalmayla birlikte büyümenin yavaşlaması öngörülmektedir. Diğer taraftan Almanya Federal İstatistik Ofisi'nin (Destatis) açıkladığı verilere göre, Almanya'nın GSYH'si piyasa beklentileri paralelinde 2019 yılında yüzde 0,6'lık artış kaydetmiştir. Böylece Almanya, son 6 yılın en zayıf büyüme performansını göstermiştir.

19 üyeli Euro Bölgesi ve Avrupa Birliği (AB) ekonomileri 2019'un 4'üncü çeyreğinde %0,1 büyüme kaydetmiştir. Böylece, 2019'da Euro Bölgesi %1,2, AB ise %1,4 büyümüştür. Ülkemizde ise yetkili makamlarca alınan tedbirler ve faiz indirimleriyle ilk çeyrekte %2,3, ikinci çeyrekte %1,6 daralma görüldükten sonra üçüncü çeyrekte %0,9, yılın son çeyreğinde %6 büyüme kaydedilmiştir. 2019 yılı genelinde ise Türkiye ekonomisi %0,9 büyümüştür.

ABD Ticaret Bakanlığı verilerine göre ise 2019'un son çeyreğinde GSYH yıllıklandırılmış bazda %2,1 artmıştır. Ekonomi 2019 yılının tamamında %2,3 büyüme göstermiştir. Bu son 3 yılın en yavaş büyümesi olarak kayda geçmiştir.

2019'da %3,7 büyüyen gelişmekte olan ve yükselen ekonomilerdeki büyümenin

2020'de %4,4'e ve 2021'de %4,6'ya yükseleceği tahmin edilmektedir. Her iki yıl için de büyüme oranlarının Ekim Raporuna göre 0,2 puan daha düşük olacağı beklenmektedir. Hindistan'da talepteki düşüşe bağlı olarak ortaya çıkan yavaşlama ve Çin'in büyümesinde aşağı yönlü trend, bölge ekonomilerinin büyüme ortalamasını aşağı çeken etkenlerin başında yer almaktadır.

Özellikle ABD-İran arasında artan gerilimin yarattığı jeopolitik riskler, toplumsal huzursuzluğun artması, ABD ve ticaret ortakları arasındaki ilişkilerin kötüleşmesi ve diğer ülkeler arasındaki ekonomik kırılganlıkların artması aşağı yönlü riskler olarak dile getirilmektedir. Bu risklerin gerçekleşmesi durumunda küresel büyümenin tahmin edilenden daha düşük olacağına vurgu yapılmıştır. Çok taraflı iş birliğini güçlendirmenin ve dengeli politikalar izlemenin önemine işaret edilen IMF raporunda, özellikle kurallara dayalı ticaret sisteminin korunması, sera gazı salınımlarının azaltılması ve uluslararası vergi mimarisinin güçlendirilmesi gibi alanlarda yakın sınır ötesi iş birlikleri gerektiği kaydedilmiştir.

OECD, Küresel Görünüm Kasım ayı Raporunda Dünya'nın uzun vadeli problemlerine dikkat çekmiştir. Ticaret Savaşları'nın ötesine bakan Kurum, iklim değişikliği, teknolojinin hayatımızda ve ekonomide değişen rolü ve büyük güçler arasında hegemonya savaşını 3 büyük uzun soluklu tehdit olarak nitelemiştir. Rapor çerçevesinde, devletlerin iklim değişikliğine karşı ortak ve şeffaf tedbirler alamamalarının özel sektör yatırımlarını öteleyen ilave bir unsur olarak dünyayı yavaşlattığı belirtilmiştir. Kamunun uzun vadeli fonlar yoluyla iklim değişikliğinin zararlarını telafi etmesi ve gelecek nesillerin geçimini temin etmesi gerektiği vurgulanmıştır. Kısa vadeli harcama ve parasal gevşeme politikalarının problemleri çözmeyeceğine değinilmiştir.

Bölgesel Ekonomik Görünüm
Bu gelişmeler Çin'de ve gelişmiş

ekonomilerde, halen sürmekte olan döngüsel ve yapısal yavaşlamaya ivme kazandırmıştır. Brezilya, Hindistan, Meksika ve Rusya gibi gelişmekte olan büyük piyasa ekonomileri ise ülkeye özgü zayıflıklar nedeniyle daha fazla baskı altında kalmıştır. Arjantin'de daha sıkı mali koşullar, İran'da jeopolitik gerilimler, Venezuela, Libya ve Yemen'de sosyal huzursuzluk makroekonomik stresin daha da kötüleşmesine neden olmuştur.

Çin ekonomisi yılın ikinci çeyreğinde %6,2 büyürken bu oran 1992'nin ilk çeyreğinden bu yana en düşük büyüme oranı olarak kayıtlara geçmiştir. Durgunluğun en önemli nedeni, ABD ve Çin arasındaki ticaret savaşı olarak görülmektedir. Bu durum sadece ABD ve Çin ekonomilerini değil tedarik zincirlerindeki yavaşlama nedeniyle Avrupa ve gelişmekte olan ekonomileri de etkilemiştir.

Yılın son ayında, ABD ile Çin 21 ay süren ticaret savaşında uzlaşmaya doğru ilk anlaşmaya varmışlardır. Çin, ABD'den iki yıl içinde 200 milyar dolar mal alacak, ABD ise bazı ürünlerde gümrükleri indirecektir. Almanya'da sanayi üretimi geçen Kasım ayından bu yana gerilemektedir. Son olarak Temmuz ayında sanayi üretimi geçen yılın aynı ayına göre %4,2 oranında düşüş kaydetmiştir.

Merkez bankaları daha hızlı zayıflayan ekonomilere agresif tepki vermişlerdir. 2019 başından bu yana 40'a yakın merkez bankası faiz indirimine gitmiştir. Türkiye'nin yanı sıra Rusya, Hindistan, Endonezya, Tayland ve Meksika gibi büyük ekonomiler de art arda faiz düşürmüşlerdir.

Eylül sonunda açıklanan PMI (Purchasing Manager Index- Satın Alma Yöneticileri Endeksi) verileri, Avro Bölgesi, Almanya ve Japonya'da imalat sektörlerinde daralmanın devam ettiğini göstermiştir. Eylül ortasında Suudi Arabistan'ın petrol tesislerine yapılan saldırıların ardından yükselen petrol fiyatları yapılan açıklamalarla gerilemiş ve Ekim ayı itibarıyla ticaret savaşına yönelik gelişmelerle birlikte 58-60 ABD Doları civarında seyretnmiştir.

Kaynak: Uluslararası Para Fonu (IMF)- Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Dünya Bankası- Küresel Ekonomik Görünüm Raporu, Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisinde Gelişmeler Bülteni (Ekim 2019), OECD-Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu

Türkiye'deki ekonomik gelişmeler ve konut satışı

2019 yılını Türkiye için dengelenmenin başlangıç yılı olarak ifade etmek mümkündür. 2018 yılı dördüncü çeyrekte itibaren küçülmeye başlayan ekonomi 2019 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla artıya geçerek pozitif büyümeyi yakalamıştır.



2019 yılında Türkiye ekonomisi

2019 yılında ekonomi ilk çeyrekte %2,3, ikinci çeyrekte %1,6 daraldıktan sonra üçüncü çeyrekte %0,9 oranında büyüme göstermiştir. Son çeyrekte ise %6 büyüme oranına ulaşmıştır. Bu sonuçlarla 2019 yılı genelinde %0,9 büyüme kaydedilmiştir. Türkiye'nin faiz indirimlerine geçtiği bir dönemde gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının da genişleyici para politikası kararları alması makroekonomik gelişmeleri dengelenmede destekleyici bir rol üstlenmiştir.

Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Daire Başkanlığı verilerine göre dördüncü çeyrekte tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1,9 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla %6,8 ve %2,7 oranlarında artmıştır. Bu dönemde özel tüketim büyümeye 3,9 puan katkı verirken, kamu tüketiminin ekonomik büyümeye katkısı 0,4 puan olmuştur.

Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitif dönme ve %11,7 oranında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur.

İşsizlik oranı %13,7 olmuştur

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı Aralık döneminde %13,7 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı Kasım döneminde %13,3 düzeyindeydi. Söz konusu dönemde istihdam edilenlerin sayısı 27 milyon 658 bin kişi, istihdam oranı ise %44,7 oldu. Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler dikkate alındığında istihdam oranı, bir önceki aya göre 0,3 puan azalarak %45,5 olarak gerçekleşti.

İhracat 180 milyar doları aştı

2019 yılında ihracat bir önceki döneme göre %2,04 oranında artış ile 180 milyar 468 milyon dolar, ithalat %8,99 oranında azalış ile 210 milyar 394 milyon dolar, dış ticaret açığı %44,91 oranında azalarak 29 milyar 926 milyon dolar, dış ticaret hacmi ise %4,21 azalışla 390 milyar 863 milyon dolar oldu.

2019 yılında küresel ekonomide görülen tüm zorluklara ve olumsuz etkenlere rağmen özellikle ihracatta kaydedilen olumlu ve güçlü performansın Türkiye'nin ne kadar dinamik ve potansiyeli güçlü bir ülke olduğunu ortaya koydu.

Ekonomik Güven Endeksi

TÜİK verilerine göre ekonomik güven endeksi Aralık'ta bir önceki aya göre %2,6 oranında artarak 93.8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aralık ayında reel kesim güven endeksi 108.7, hizmet sektörü güven endeksi 93.2, perakende ticaret sektörü güven endeksi 102.6 ve inşaat sektörü güven endeksi 68.9 değerine yükselmiştir. Aralık'ta tüketici güven endeksi ise 58.8 değerine gerilemiştir.

Türkiye 'İş Yapma Kolaylığı Endeksi'nde 10 basamak yükseldi!

Ekim ayında Dünya Bankası tarafından her yıl açıklanan iş yapma kolaylığı endeksinde Türkiye 43'üncü sıradan 33'üncü sıraya yükselmiştir.

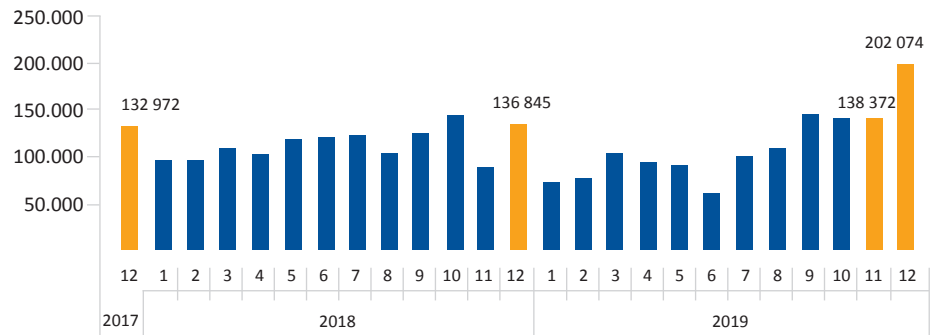
2020 Öngörülleri

Uluslararası Para Fonu (IMF), Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Nisan 2020 sayısını "Büyük Tecrit" başlığı ile yayımladı. Raporda, küresel ekonomik büyüme tahmininin bu yıl için %3,3'ten % -3'e, 2021 için %3,4'ten %5,8'e revize edildiği belirtildi. Covid-19 salgınının dünya genelinde yüksek maliyetlere neden olduğuna işaret edilen raporda insan yaşamını korumak ve sağlık sistemlerinin bunun üstesinden gelebilmesini sağlamak için izolasyon, tecrit ve geniş çaplı iş yerleri kapatmalarının virüsün yayılmasını yavaşlatmak için gerekli olduğu ifade edildi.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin büyüme tahmini ise 2020'de %4,4'ten % -1'e çekilirken, 2021'de %4,6'dan %6,6'ya çıkarıldı.

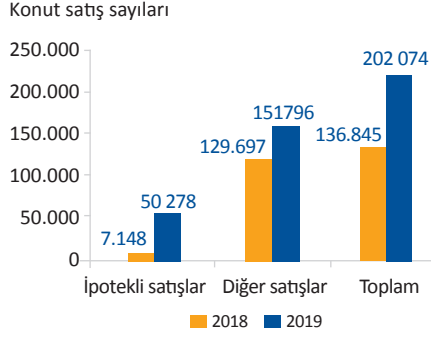
Kovid-19 salgınının ortaya çıktığı Çin'de de 2020 ekonomik büyüme beklentisi %6'dan %1,2'ye düşürülürken, 2021'de %5,8'den 9,2'ye yükseltildi.

Konut satış sayıları, Aralık 2019

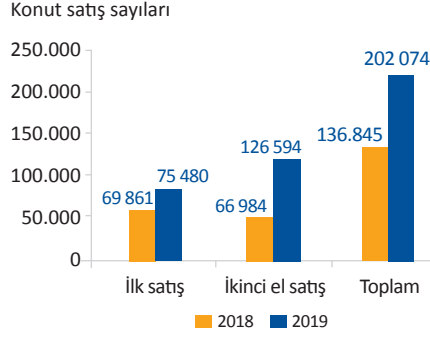


Kaynak: TÜİK, Uluslararası Para Fonu (IMF)- Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Dünya Bankası- Küresel Ekonomik Görünüm Raporu, Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Merkez Bankası

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



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



2019 Aralık ayında Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %8 artarak 75.480 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içindeki ilk satışın payı ise %37,4 oldu.

Türkiye'de 1.348.729 konut satıldı

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. Onu 132.486 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 79.221 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi.

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. Satışlarda İstanbul 40.317 satış ve %20 ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 20.084 satış ve %9,9 pay ile Ankara, 12.284 satış ve %6,1 pay ile İzmir izledi.

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. 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. Bu bölümde İstanbul 30.180 konut 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 ile ikinci sırada yer aldı.

75.480 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2019 Aralık ayında önceki yılın aynı ayına göre %8 artarak 75.480 oldu. Toplam konut satışlarında ilk satışın payı %37,4 oldu. İlk satışlarda İstanbul 14.772 konut ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 6.079 konut ile Ankara ve 3.760 konut ile İzmir izledi.

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

Yabancılar 45.483 konut satıldı

Yabancılar yapılan konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre %14,7 oranında arttı. Yabancılar 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 ile Ankara ve 2.213 konut ile Bursa izledi.

Yabancılar 5.298 konut satışı gerçekleşti

Yabancılar yapılan konut satışları önceki yılın aynı ayına göre %16,2 artarak 5.298 oldu. Yabancılar satışlarda, Aralık 2019'da

ilk sırayı 2.650 konut satışı ile İstanbul aldı. Onu sırasıyla 957 konut ile Antalya, 317 konut ile Ankara, 212 konut ile Bursa izledi.

En çok konut satışı Irak vatandaşlarına

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.

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.



*Kaynak: TÜİK Konut İstatistikleri, Aralık 2019



Şirket Faaliyetleri





Hayata geçirdiği çağdaş projelerde en güncel teknolojilerden yararlanan Nurol GYO, faaliyetleri kapsamında sürdürülebilir konutlar, yaşam alanları, AVM'ler ve ofisler inşa etmektedir.

Portföy

Nurol GYO, AVM'den yaşam alanlarına uzanan geniş portföyüyle gayrimenkul ihtiyaçlarına uygun çözümler getirmektedir. Yapılarda en güncel inşaat teknikleri ile en kaliteli beton ve çeliği buluşturan Nurol GYO, doğal afet gibi olası durumları da titizlikle ele alarak projelerini geliştirmektedir.

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar / Ekspertiz Raporu Özetleri

Nurol Tower

Nurol Tower, Nurol GYO'nun dikkat çeken çevre dostu bir ev ve ofis projesidir. Yaşam alanı 73 m²'den 193 m²'ye değişen ve sunduğu ayrıcalıklı hizmetleri ile hem ev hem ofis olarak kullanım imkanı sunarak modern yaşamın ihtiyaçlarına çözüm getirmektedir. Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Yeşil Bina Sertifikası LEED Gold kriterlerine göre inşa edilen bu yapının tüm üniteleri güneydoğu ve güneybatıya bakacak şekilde üçgen formda tasarlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ



Nurol Tower - Mecidiyeköy

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan kurum	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	2 Aralık 2019 - 002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	26 Aralık 2019
Rapor Tarihi	31 Aralık 2019
Rapor No	2019/5849

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale sokak üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Nurol Tower bünyesindeki 176 adet bağımsız bölüm Şişli/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	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.
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
İmar Durumu	"Turizm Tesis Alanı", "Emsal (E): 3,00 ve Yençok: Serbest"
Raporun Konusu	Bu rapor yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Taşınmazların toplam pazar değeri	534.130,000-TL
-----------------------------------	----------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Onur Kaymakbayraktar (SPK Lisans Belge No: 401123)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşkın Puyan (SPK Lisans Belge No: 405206)

Portföyünde yer alan projeler dikkate alındığında sürdürülebilirliğin Nurol GYO'nun en önemli kriterlerinden biri olduğu görülmektedir.

Nurol Park

Nurol GYO'nun ilk karma projesi olarak kayda geçen Nurol Park, İstanbul Güneşli'de Basın Ekspres Yolu üzerinde bulunmaktadır. "Yaşam vadisi" yaklaşımı ile 55.000 m²'lik bir alanda inşa edilen Nurol Park, karma kullanıma uygun olarak tasarlanmıştır. Nurol GYO tarafından satın alınan ve Hürriyet Medya Towers'ın bulunduğu alanda inşa edilen proje, ağırlıklı olarak konutlardan oluşmaktadır. 1.186 ünitelik konut kısmı, 119 ünitelik ofis bloğu, 326 ünitelik K blok ve açık hava alışveriş merkezinden oluşmaktadır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan kurum	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	2 Aralık 2019 - 003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	26 Aralık 2019
Rapor Tarihi	31 Aralık 2019
Rapor No	2019/5850-6556-6557-6558



Nurol Park - Basın Ekspres

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	15 Temmuz Mahallesi, Gülbahar Caddesi, NO:45, Bahar Caddesi, NO: 41, 43 ve 45, Nurol Park Sitesi, A, B, C, D, E, F, G, H, J ve K Blok, Toplam 698 Adet Bağımsız Bölüm, Bağcılar/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	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, ve K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 698 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
İmar Durumu	"Prestij Hizmet Alanı" "Emsal: 2,00 ve TAKS: 0,50 "
Raporun Konusu	Bu rapor yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Taşınmazların toplam pazar değeri	589.339,000,-TL
-----------------------------------	-----------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Onur Kaymakbayraktar (SPK Lisans Belge No: 401123)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşkın Puyan (SPK Lisans Belge No: 405206)

Portföy

Nurol Life

Nurol GYO'nun İstanbul'da geliştirdiği diğer bir projesi Nurol Life, Türk Telekom Arena'nın hemen yanı başında, 9.525 m²'lik arazi üzerinde konumlanmaktadır. Rezidans ayrıcalıklarını heyecan verici detaylarla buluşturan 50 katlı Nurol Life, 440 adet kule dairesi, 26 adet teras evi ile prestiji ve konforu bir arada sunmaktadır. Havuz, kafe ve 50. katta Roof Bar olanaklarını da kapsayan Nurol Life projesinde 50 adet de ofis yer almaktadır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan kurum	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	2 Aralık 2019 - 007
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	31 Aralık 2019
Rapor Tarihi	26 Aralık 2019
Rapor No	2019/5851

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu, 122 kapı numaralı, Nurol Life bünyesindeki 107 adet bağımsız bölüm Sarıyer/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.525,68 m ² yüzölçümlü "57 katlı betonarme bina ve arsası" nitelikli 54 no'lu parselde yer alan 107 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
İmar Durumu	"Turizm+Ticaret Alanı, Ayrık Nizam" "Emsal: 2,00, Yençok: Serbest"

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)

Taşınmazların toplam pazar değeri	363.289,000,-TL
-----------------------------------	-----------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Onur Kaymakbayraktar (SPK Lisans Belge No: 401123)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşkın Puyan (SPK Lisans Belge No: 405206)



Nurol Life - Seyrantepe

Nurol Plaza

Verimli ve kaliteli çalışma ortamları yaratma felsefesinden yola çıkılarak hayata geçirilen Nurol Plaza, iş dünyasının kalbinin attığı Levent-Maslak aksı üzerinde konumlanmıştır. Aynı özelliklere sahip iki bloktan oluşan Nurol Plaza'da, her iki blokta da 710 m²'lik 19 ofis katı, bir tesisat-sığınak-garaj katı, üç otopark katı ve bir bina yönetim katı bulunmaktadır. Panoramik İstanbul Boğazı ve Karadeniz manzarasına hakim olan katların bulunduğu Nurol Plaza'da tüm kapalı alanlar ve bina çevresi CCTV sistemi ile gözetim altında tutulmaktadır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan kurum	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	2 Aralık 2019 - 001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	26 Aralık 2019
Rapor Tarihi	31 Aralık 2019
Rapor No	2019/5848

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, 257 kapı numaralı, Nurol Plaza bünyesindeki 14 adet bağımsız bölüm Sarıyer/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 4064 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı "Kargir İşyeri" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 14 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
İmar Durumu	"Ticaret Alanı (T2)", TAKS: 0,40 ve Emsal: 2,00"

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Taşınmazların toplam pazar değeri	74.030,000,-TL
-----------------------------------	----------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Onur Kaymakbayraktar (SPK Lisans Belge No: 401123)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşkın Puyan (SPK Lisans Belge No: 405206)



Nurol Plaza - Maslak

Portföy

Karum İş ve Alışveriş Merkezi

Ankara'nın ilklerinden biri olan Karum İş ve Alışveriş Merkezi, 1986'da projelendirilip 1991'de tamamlanmıştır. Başkent'in simgelerinden biri haline gelen Karum, Sheraton Hotels & Towers Projesi kapsamında hayata geçirilmiştir. Geleneksel Türk mimarisiyle modern mimariyi buluşturan bu yapı zengin mekanlara sahip bir alışveriş ve iş merkezi olarak Ankaralıların yaşamında önemli bir yer tutmaktadır. Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi ve Tahran Caddesi'nin kesişme noktasında yer alan Karum'da; 382 mağaza, 103 ofis ve 2 otopark katı ve 27.000 m² kiralanabilir alan bulunmaktadır.



Karum İş ve Alışveriş Merkezi - Ankara

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	9 Aralık 2019 / 9 Aralık 2019- 003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	21 Aralık 2019
Rapor Tarihi	31 Aralık 2019
Rapor No	SM-19-SPK-NUROLGYO-03

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	Gaziosmanpaşa Mahallesi, İran Caddesi, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, No:21, No: 439, Çankaya / ANKARA
Değerlemeye Konu Olan Taşınmazlar	Gaziosmanpaşa Mah. İran Cad. Karum İş Merkezi, 439 Numaralı Bağımsız Bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar Lejandı: "Uluslararası Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı", Plan notları: Emsal (E): 3,35 ve Hmax: Serbest

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ - MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE

439 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmaz	Toplam pazar değeri 515.000,-TL
--------------------------------------	------------------------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet Öztürk (SPK Lisans Belge No: 401187)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ceyhan Ön (SPK Lisans Belge No: 401394)

Nurol Residence

İlhamını, yeniden yaratılan tarihi bağ evlerinden alan Nurol Residence Ankara'nın en keyifli yapılarından biri olarak yerini almıştır. Manzaralı 68 m²'lik teras, bahçeye açılan 170 m²'lik salon, özek mutfak ve bunların yanı sıra özel banyolu altı yatak odasıyla toplam 624 m²'lik dev bir daire sunmaktadır.

Ayrıca büyük dairelerden farklı olarak 98 m²'lik 1+1 ve 134 m²'lik 2+1 daireler de mevcuttur. Yapı bünyesinde 1.500 m²'lik sosyal tesis, iki adet squash kortu, aerobik ve fitness alanları, Türk Hamamı, buhar odası, sauna, masaj odası, duşlar, soyunma odası, vitamin bar, masa tenisi, bilardo ve yarı olimpiik yüzme havuzu gibi alanlar da bulunmaktadır. Projenin tasarım aşamasında yangın ve su baskınlarına karşı gerekli planlar yapılarak tüm tedbirler alınmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	9 Aralık 2019 - 01
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	20 Aralık 2019
Rapor Tarihi	31 Aralık 2019
Rapor No	SM-19-SPK-NUROLGYO-01

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	Bağcılar Mahallesi, Koza Sokak, Nurol Residence'ta yer alan A Blok: 2, 6, 8, 10 ve 11 Nolu, B Blok: 1, 4 ve 5 Nolu, C Blok: 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 35 ve 37 Nolu Bağımsız Bölümler
Değerlemeye Konu Olan Taşınmazlar	Bağcılar Mahallesi, Nurol Residence, Koza Sokak, No:126, A Blok: 2, 6, 8, 10 ve 11 Nolu, B Blok: 1, 4 ve 5 Nolu, C Blok: 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 35 ve 37 Nolu Bağımsız Bölümler
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı", Plan notları: İnşaat Nizamı: blok nizam ve Hmax: 38m.



Nurol Residence - Ankara

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ - MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE

Toplam 20 Adet Taşınmaz	Toplam pazar değeri 35.500,000,-TL
-------------------------	---------------------------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet Öztürk (SPK Lisans Belge No: 401187)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ceyhan Ön (SPK Lisans Belge No: 401394)

Portföy

OASIS AVM

Nurol GYO'nun gururla takdim ettiği bir diğer projesi olan OASIS AVM, Muğla Bodrum'da, Gümbet Kavşağı'nda ıslahı ve peyzajı yapılmış 50 bin m² üzerinde kurulmuş bir alışveriş, kültür ve eğlence merkezidir. Bodrum'un kültür hayatına farklı bir soluk getiren OASIS, 25 bin m² kiralanabilir alan sunmaktadır. Bünyesinde yer alan 239 mağazasıyla dekorasyondan giyime, yemekten eğlenceye, konferans salonundan hobi merkezine uzanan zengin seçenekler barındırır.

24 saat kesintisiz güvenlik ve temizlik hizmetlerinin sunulduğu OASIS AVM'de 800 araçlık otopark, avlular, meydanlar, su oyun havuzları ve nilüfer havuzları yer almaktadır. Peyzajında ise palmyeler, hurma ağaçları, 45 yıllık korunmuş kaktüsler, üç asırlık zeytin ağaçları, heykeller ve daha birçok unsur dikkat çekmektedir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	9 Aralık 2019 - 002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	20 Aralık 2019
Rapor Tarihi	31 Aralık 2019
Rapor No	SM-19-SPK-NUROLGYO-02

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	OASIS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103,121,125, 132, 133, 134, 135,142, 225, 255, 258, 421 ve 425 no'lu dükkanlar, Bodrum / MUĞLA
Tapu Bilgileri Özeti	Muğla İli, Bodrum ilçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, N18-C-24-A-1-C pafta, 1050 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 14,45,58,62 ve 80 no'lu bağımsız bölümler ile N18-C-24-A-1-C pafta,1051 ada, 1no'lu parselde kayıtlı 20,33,48,49,50,51,82 ve 115 no'lu bağımsız bölümler
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar Lejantı: "Ticaret Alanı", Plan notları: TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ - MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE

Toplam 13 Adet Dükkan	Toplam pazar değeri 14.160,000,-TL
-----------------------	---------------------------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet Öztürk (SPK Lisans Belge No: 401187)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ceyhan Ön (SPK Lisans Belge No: 401394)



Oasis - Bodrum

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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	
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)		III-48.1 Tebliğ Md.31	1.743.949.491	1.781.231.509	
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	
D Toplam Kaynaklar		III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.743.949.491	1.781.231.509	
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri				
	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	İşletmeciler 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	
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	İşletmeciler 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).

Proje Geliştirme

Nurol GYO bünyesinde yer alan Proje Geliştirme ve Proje Yönetim departmanları mevcut veya geliştirilmesi planlanan arsa ve arazilerden sorumlu olarak senkronize şekilde çalışmaktadır. Çevre ve sürdürülebilirliği göz önünde tutan departmanlar, gelecek nesillere örnek temsil edecek yapıları miras bırakmayı hedeflemektedir.

Nurol GYO bünyesinde senkronize şekilde hareket eden, Proje Geliştirme ve Proje Yönetim olmak üzere iki ana departman görev yapmaktadır. Bu iki departman mevcut ya da geliştirilmek amacıyla gündeme alınan arsa ve arazileri değerlendirmek üzere birlikte çalışmaktadır.

Herhangi bir arazi üzerinde yatırım kararı alınmadan önce söz konusu arazi ve arsalarla ilgili her nevi yasal yükümlülüklerin yerine getirilmesi, fiziki altyapı ve pazar araştırması gibi hususlar iki departmanın senkronize çalışmalarıyla gerçekleştirilmektedir. Kendi görev sınırları dahilinde çalışan Proje Yönetim ve Proje Geliştirme Departmanlarının süreci şu şekilde ilerlemektedir.

Proje Geliştirme Departmanı:

1. Üzerinde proje oluşturulabilecek araziler tespit edilir.
2. Gerekli bilgiler toplanır (Pazar, Zemin, Konum vs.)
3. Elde edilen bilgiler ışığında fizibilite çalışması yapılır.
4. Söz konusu fizibilite çalışması Şirket bünyesinde değerlendirilir.
5. Yatırım onayı alındıktan sonra temel konsept oluşturulur.

6. Müelliflik ve danışmanlık gibi sorumluluk alanları belirlenir.
7. Proje Yönetim ekibi ile eş zamanlı olarak Proje Geliştirme Departmanı söz konusu projeye hizmet eden müellif, danışman, müteahhit ve şirket içi departmanlar arasında tüm başlık ve sorumluluk sahalarını kapsayacak şekilde koordinasyon ve iletişimi düzenlemektedir.
8. Proje Geliştirme Departmanı'nın görevi inşaat, izin ve bunlarla eş zamanlı devam eden satış süreci tamamlanana kadar sürmektedir.

Proje Yönetimi Departmanı:

1. Müelliflik ve sorumluluk alanlarının belirlenmesinden sonra Proje Yönetim Departmanı devreye girer. Proje Geliştirme ekibi ile senkronize şekilde, Proje Yönetim ekibi, mimari ve diğer müellif gruplarla beraber resmi kurumlarla iletişim ve izin/onay sürecini yürütmeye başlar.
2. Proje Yönetim Departmanı inşaat yapısının iskânı alınana kadar görevine devam etmektedir.

Projeler hangi aşamalardan geçerek geliştirilir?

- Yer/Lokasyon Seçimi
- Arsa Seçimi
- Arsaya İlişkin Hedeflerin Belirlenmesi
- Genel Olarak Yasal Durum Tespiti (İmar, Mülkiyet gibi)
- Fizibilite Çalışmaları
- Yatırım Kararı
- Mimari Tasarım/Konsept Belirleme
- Bütçe ve Maliyet Hesaplama
- Finansman
- Projelendirme, Resmi Onaylar
- İnşaat
- Pazarlama
- Satış/Kiralama



Çevre ve sürdürülebilirlik anlayışı Nurol GYO'nun vazgeçilmezlerinden biridir. Bu anlayış, şirketin tüm projelerine ışık tutmaktadır.

Proje Geliştirme Departmanı nasıl çalışır?

- Proje Geliştirme Departmanı, yatırıma konu olan taşınmazın tüm yasal koşullarını dikkate almakta ve gerekli izinler, haklar, kısıtlar gibi unsurları göz önünde bulundurmaktadır.
- Yatırıma konu arsa/arazinin en verimli şekilde kullanılması için çalışmalarını titizlikle yürütür.
- Sürdürülebilirlik anlayışı konsept belirlenmesinden inşaat aşamasına, işletmeden yönetime dek projelerin tüm aşamalarında dikkate alınmaktadır.
- Taşınmazın konumu, yerel özellikler ve projeyi etkileyebilecek tüm ayrıntılar dikkatle incelenmektedir.

Projenin ideal kurgusu ve konsepti belirtilen bu unsurların yerine getirilmesiyle oluşturulmaktadır.

Proje Geliştirme ve Proje Yönetim'de Hedef ve Stratejiler

- Nurol GYO'nun hedefleri Proje Geliştirme ve Proje Yönetim departmanlarının ana stratejisi ve hedeflerinin temelini oluşturmaktadır.
- Çevre dostu uygulamalar, yenilikçi malzeme ve teknolojilerin kullanımı, hedef ve stratejiler kapsamında önemli yer tutmaktadır. Bu başlıklar sürdürülebilirlik anlayışı çerçevesinde de ele alınmaktadır.
- Bir projenin, Nurol GYO'nun hem sürdürülebilirlik hem de temel hedef ve ana stratejisine uygunluğu kabul görürse yatırıma konu arsa/arazi hakkında "swot" analizi yapılmaktadır.
- Analizden elde edilen veriler ışığında her proje öncesi yatırıma konu arsa veya araziye özel beklentiler, hedefler ve yeni stratejiler geliştirilmektedir.
- Uygun bulunan beklenti, hedef ve stratejiler maksimum kâr getirecek projelere dönüştürülmektedir.

İnsan Kaynakları

Nurol GYO, Nurol Holding'in temel "İnsan Kaynakları Yaklaşımı"nı benimsemektedir. Bu bağlamda Holding'in değerlerini birebir uygulamaktadır. Çalışanlarının bireysel gelişimini ve yanı sıra takım çalışmasını desteklemek, onların güncel bilgilerle kendilerini yenileyebilmelerine yardımcı olmak, "ekip ruhu" oluşturmak, dinamizm ve yaratıcılığın geliştirilmesi için çalışanlara gerekli imkanları sağlamak Nurol GYO'nun insan kaynakları yönetim anlayışının bir parçasıdır. Nurol GYO, "Kendini geliştiren bireyler bağlı oldukları kurumun da gelişimine katkı sunarlar" anlayışıyla hareket etmektedir. Bu doğrultuda gereken eğitimleri ve danışmanlık hizmetlerini her kademedeki çalışanlarına özenle aktarmaktadır.

Çevre ve Sürdürülebilirlik

Nurol GYO, Nurol Holding'in çevre ve sürdürülebilirlik anlayışını birebir benimsemektedir. Bu kapsamda Şirket, öncelikle doğaya ve çevreye dost, ekosistemle uyum içinde projeler geliştirmeye özen göstermektedir. Var olmak için dünyanın sürdürülebilir kılınmasının elzem olduğundan hareketle Nurol GYO, yaşam alanlarında karbon ayak izini minimuma indirmek ve kendi enerjisini üretebilen yapılar inşa etmek için AR-GE ve inovasyona da önem vermektedir.

Nurol GYO'nun, Mecidiyeköy'deki Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen LEED Gold Sertifikalı Nurol Tower projesi de bu anlayış doğrultusunda hayata geçirilmektedir. Yeşil Bina olarak da adlandırılan LEED sertifikalı yapılar diğer binalara oranla daha sağlıklı, çevreye dost, işletme giderlerinden ve enerjiden tasarruf eden ekonomik ve aynı zamanda yüksek performanslı yapılar olarak tanımlanmaktadır.

Elektrikli araçların dünyada giderek yaygınlaşmasıyla beraber Türkiye'nin de bu alanda hızlı gelişme göstereceğini öngören Nurol GYO, Nurol Tower projesinde elektrikli araç şarj ünitesi konumlandırmıştır. Bu da Nurol GYO'nun çevre ve sürdürülebilirlik anlayışını gelecek nesillere taşıma arzusunun bir sonucudur.

Sürdürülebilirlik prensipleri doğrultusunda, Nurol GYO'nun bu yaklaşımı mevcut ve gelecekteki tüm projelere ışık tutmaya devam edecektir.



Kurumsal Yönetim

Nurol GYO, kurumsal yönetim ilkelerine sıkı sıkıya bağlı bir yapıya sahiptir. SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensipler yönetici kadroları da dahil olmak üzere her kademedeki çalışan için geçerlidir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM BEYANI

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.

BÖLÜM I - YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uyulması ve bu hakların kullanılmasının sağlanmasına yönelik olarak “Pay Sahipleriyle İlişkiler Birimi” oluşturulmuştur. Söz konusu birim, pay sahipliği haklarının kullanımı konusunda faaliyet gösterir; Yönetim Kurulu'na raporlama yapar ve Yönetim Kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlar. Tebliğ'e göre, ortaklıklar ile yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlayan Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün oluşturulması ve bu bölümün ortaklık Genel Müdürü veya Genel Müdür Yardımcısına ya da muadili diğer idari sorumluluğu bulunan yöneticilerden birine doğrudan bağlı olarak çalışması ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere Yönetim Kurulu'na rapor hazırlayarak sunması zorunludur.

Ayrıca Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisinin “Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı” ve “Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı”na sahip olması, ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışması ve kurumsal yönetim komitesi üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca görevleri:

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,

- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve Genel Kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemektir.

Dönem içerisinde birime telefon ve e-posta yoluyla bilgi talebi başvuruları olmuş, yöneltilen sorular SPK mevzuatı çerçevesinde cevaplandırılmıştır. Çekinceler Şirket Üst Yönetimi ile hassasiyetle değerlendirilmiştir. Ayrıca 2019 yılı için Yatırımcı İlişkileri faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu bilgilendirilerek sunum gerçekleştirilmiştir.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Aralık 2019 itibarıyla Şirket'in piyasa değeri 731,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in 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	01.01.2018 – 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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Adı Soyadı

Unvanı

Nadir Güneş YILDIZ

(SPK İleri Düzey - Türev Araçlar Lisansı) Yatırımcı İlişkileri Kıdemli Müdürü

Tuncay DURMUŞ

Yatırımcı İlişkileri Görevli Personel

PAY SAHİPLERİNİN BİLGİ EDİNME HAKLARININ KULLANIMI

Pay sahipliği haklarının sağlıklı kullanılabilmesi için gerekli olan tüm bilgiler pay sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Pay sahiplerinin haklarının korunması, doğru ve zamanında bilgilendirilmesi amacıyla pay sahiplerini, Şirket'i veya hisse senedi performansını doğrudan ya da dolaylı olarak etkileyebilecek her türlü bilgi İstanbul Menkul Kıymetler Borsası aracılığıyla, Kamuyu Aydınlatma Yükümlülükleri çerçevesinde duyurulur. Ana sözleşmede Özel Denetçi atanmasına ilişkin herhangi bir hüküm yer almamakta ve bu konuda Şirket'in yetkili organlarına herhangi bir talep bulunmamaktadır.

OY HAKLARI VE AZINLIK HAKLARI

Şirket Ana Sözleşmesinin 7. maddesi uyarınca, A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyeleri, sadece A grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Şirket'in Yönetim Kurulu beş kişiden oluşmakta ve en az 1/3'üne tekabül eden iki üye, Şirket ile doğrudan ya da dolaylı hiçbir ilişkisi bulunmayan bağımsız kişiler arasından seçilmektedir.

Mevzuat ve Esas Sözleşme'de yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere Genel Kurul toplantısında oylama açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır. Pay sahiplerinin talep etmesi halinde oylamanın şekli Genel Kurul tarafından belirlenmekte, oy hakkının kullanılmasını zorlaştıran uygulamalardan kaçınılmaktadır. Sınır ötesi de dahil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

Esas Sözleşme'de birikimli oy kullanma yöntemine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

PAYLARIN DEVRİ

Esas Sözleşme'de pay devrini zorlaştıran herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

ŞİRKET BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Şirket, kamuya açıklanacak bilgileri, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde kamunun kullanımına sunar. Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle Şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan bağımsız denetim kuruluşu, danışmanlık hizmeti veren kişi ve kuruluşlar, derecelendirme kuruluşları gibi kurumlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Şeffaflık ilkesine uygun olarak, uygulanan muhasebe politikaları ve faaliyet sonuçları gerçeğe uygun şekilde kamuya açıklanır. Bununla ilgili yazılı bir Şirket Bilgilendirme Politikası olmamakla birlikte, Şirket'in Sermaye Piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler mevzuat ile belirlenen süre içerisinde zaman geçirmeksizin kamuya duyurulur. Şirket'in finansal durumunda ve/veya faaliyetlerinde önemli bir değişiklik olması halinde veya yakın bir gelecekte önemli bir değişikliğin ortaya çıkmasının beklendiği durumlarda, ilgili düzenlemelerde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, kamuoyu bilgilendirilir.

Şirket'in kamuya yapmış olduğu açıklamalar ile ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulur.

ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından 2019 yılı 12 aylık faaliyet dönemi içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (65 kez) açıklama yapılmıştır. Yapılan açıklamalar ile ilgili Borsa İstanbul tarafından istenen ek açıklamalar da süresi içerisinde KAP'ta paylaşılmıştır.

Kurumsal Yönetim

ŞİRKET İNTERNET SİTESİ VE İÇERİĞİ

Şirketin www.nurolgyo.com adresli internet sitesi bulunmaktadır. İnternet sitesinde son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi, değişikliklerin yayınlandığı Ticaret Sicili gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte Şirket Esas Sözleşmesi'nin son hali, özel durum açıklamaları, yıllık faaliyet raporları, periyodik mali tablo ve raporlar, izahnameler ve halka arz sirküleri, Genel Kurul toplantılarının gündemleri, katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu ve benzeri formlar, öncelikle yer alır.

İÇERİDEN ÖĞRENEBİLECEK DURUMDA OLAN KİŞİLERİN KAMUYA DUYURULMASI

İçeriden öğrenebilecek durumda olan kişi ve şirketlerle yapılmış olan anlaşmaların bilgilerin ticari ve haksız kazanç elde edilecek şekilde kullanılmasına yasak getiren hükümler içermesi nedeniyle, bu şartlardaki kişi ve kuruluş listesi hazırlanmış ve şirketin resmî web sitesinde duyurulmuştur. Söz konusu kişilere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet Oğuz Çarmıklı	Yönetim Kurulu Başkanı
S.Ceyda Çarmıklı Kılıçaslan	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi
Semih Kayaalp	Yönetim Kurulu Üyesi
Tarık Ongun	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Hilmi Özkazanç	Yönetim Kurulu Üyesi
Necdet Gürbüzürk	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Kerim Kemahlı	CFO/Holding
Nurdoğan Topuz	Genel Müdür
Nadir Güneş Yıldız	Yatırımcı İlişkileri Kıdemli Müdürü

BÖLÜM III- MENFAAT SAHİPLERİ

MENFAAT SAHİPLERİNİN BİLGİLENDİRİLMESİ

Şirket ile ilgili menfaat sahipleri kendilerini ilgilendiren hususlarda düzenlenen toplantılarla yeterli derecede ve zamanında bilgilendirilmektedir.

MENFAAT SAHİPLERİNİN YÖNETİME KATILIMI

Menfaat sahiplerinin yönetime katılma çalışmaları için alt yapılar oluşturulmuştur. Şirket çalışanlarının öneri ve teklifleri

yapılan toplantılar sonrasında yönetime sunulmakta, müşteri değerlendirme ve çekinceleri rapor edilerek ilgili birimlerin dikkatine sunulmaktadır.

İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

Şirket "fırsat eşitliği" politikasını benimsemiştir. Buna göre; işe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi dikkate alınmaktadır. Şirket'in İnsan Kaynakları Politikası kapsamında şu unsurlar hayata geçirilmektedir:

- Eğitim, terfi ettirme hususlarında çalışanlara eşit davranılır.
- Çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim planları yapılır ve eğitim politikaları oluşturulur.
- Katılımcı bir yönetim ortamının oluşturulmasını teminen, şirketin finansal imkanları, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları yapılarak görüş alışverişinde bulunulur.
- Çalışanlarla ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilir.
- Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri yöneticiler tarafından belirlenir ve çalışanlara duyurulur.
- Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe ve diğer önemli görülen faktörlere dikkat edilir.
- Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı ve koşulları sağlanır; bu ortam ve koşullar sürekli olarak iyileştirilir.
- Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması, insan haklarına saygı gösterilmesi ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır.

MÜŞTERİ VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER HAKKINDA BİLGİLER

Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri alır. Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri süratle karşılanır ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler



bilgilendirilir. Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir. Bu amaçla kaliteye ilişkin belirli bir garanti sağlanır. Standardın altında kalan mal ve hizmetler telafi ve tazmin edilir.

SOSYAL SORUMLULUK

Şirket, sosyal sorumluluklarının bilincindedir ve topluma duyarlıdır. Bu bağlamda çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemelere ve etik kurallara uymaktadır. Şirket, başarılı genç yeteneklerin iş hayatına kazandırılması ve böylelikle yeni istihdam fırsatları oluşturulabilmesi için bünyesinde geliştirici staj programları düzenlemektedir.

ŞİRKETLE MUAMELE YAPMA VE REKABET YASAĞI

Şirket, ana sözleşmesinin 16. maddesi hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Müdürler, Genel Kurul'dan izin almaksızın kendileri veya başkaları namına veya hesabına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle herhangi bir işlem yapamazlar.

ETİK KURALLAR

Şirket'in bağlı olduğu Holding (Nurol Holding A.Ş.) çatısı altında düzenlenmiş olan ve yazılı hale getirilerek tüm çalışanlara dağıtılan Etik Kurallar, Şirket içerisinde de uygulanmaktadır. Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de çalışan tüm yarı zamanlı, tam zamanlı ve geçici olarak istihdam edilen personeller de Şirket etik kurallarına uymakla yükümlüdürler.

YAPILAN AR-GE FAALİYETLERİ

Yatırımlar Departmanı tarafından yürütülen arsa, arazi ve fizibilite çalışmaları dışında başkaca bir araştırma ve geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI

Rapora söz konusu olan dönemde çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçları bulundurmamaktadır.

MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLER

Nurol Residence projesinin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla Ankara'da, Nurol Tower Projesi'nin satış pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul/Mecidiyeköy'de, Nurol Park Projesi'nin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul Güneşli'de, Nurol Life Projesi'nin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul/Seyrantepe'de ve tüm projelere destek olunması amacıyla birer satış ofisi hizmet vermektedir.

BÖLÜM IV. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN NİTELİKLERİ

Şirket'in 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 Sözleşmesi'nde 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

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

Kurumsal Yönetim

YÖNETİM KURULU'NUN FAALİYETLERİ

Şirket Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi Şirket'in Genel Müdürü'nün teklifi ve Yönetim Kurulu Üyeleri'nin onayı sonucunda belirlenir. Yönetim Kurulu bir takvim yılı içerisinde 4 (Dört) kez periyodik olarak toplanır. İhtiyaç halinde ilave toplantılar düzenlenir. Toplantılara çağrı, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 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.nurolgyo.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 Kurul'a katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az yedi 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 yayınlanır; 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 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.

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 Başkanlığı) 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.

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 içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Giderler (TL)		
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.922.250	1.433.697
Toplam	1.922.250	1.433.697

Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimizin kâr dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 28. ve 29. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kâr dağıtımını 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 Şirketçe 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 kâr dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kârdan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kâr 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 kârdan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabılır.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık kârın 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 kârlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

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

Risk Yönetimi

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, iç 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.

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer 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. maddesi uyarınca bölümün faaliyetlerine ilişkin rapor incelenmiş ve yapılan faaliyetlerin tebliğin 11/5 fıkrasında yer alan görevlere uygun olarak gerçekleştirildiğine 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.



Genel Kurul Toplantı Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi.
2. 2019 yılı hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi.
3. 2019 yılı hesap dönemine ait Bağımsız Denetçi Raporlarının okunması ve müzakeresi.
4. 2019 yılı hesap dönemine ait finansal tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki.
5. 2019 yılı hesap dönemine ait net dağıtılabılır dönem karı bulunmaması dolayısıyla, Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin önerisinin Genel Kurul'un onayına sunulması.
6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'in 2019 yılı faaliyetlerinden dolayı ibra edilmesi.
7. Yönetim Kurulu üyelerine verilecek ücret ve/veya huzur hakkının belirlenmesi.
8. Yönetim Kurulu'nca 2020 yılı için yapılan Bağımsız Denetim Şirketi seçiminin onaylanması.
9. 2019 yılı hesap dönemi içinde 3. kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotekler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
10. 2019 yılı hesap dönemi içinde yapılmış bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2020 yılı bağış ve yardımlar için üst sınırın belirlenmesi.
11. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi.
12. Dilek, temenniler ve kapanış.





Finansal Tablolar

Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

Finansal Tablo ve Raporlara İlişkin Açıklamalar

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 ("KGK") 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. Davaya ilişkin dosyanın Danıştay'dan dönüşü beklenmektedir.

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.

Finansal Durum

Finansal Duruma İlişkin Yönetim Analizi ve Değerlendirmesi

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 31 Aralık 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 artırımını 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 artırımını 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.



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.





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’lere”) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun “Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları” bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (“Etik Kurallar”) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle 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. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 1.028.358.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Dipnot 2 ve 9'da anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır. Bu konuya özellikle yoğunlaşmamızın sebebi; - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolar içerisindeki tutarsal önemi, - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde yukarıda özetlenmiş olan önemli varsayım ve muhakemeleri içermesi.	- Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir. - Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. - Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'na takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlanmış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir. - Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, satışa esas metrekare bilgisi ve birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir. Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.



4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklümlülükler

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 2 Mart 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Salim Alyanak

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Mart 2020

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
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 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 2018
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		581.571.226	649.506.654
Nakit ve nakit benzerleri	5	139.155.705	30.099.885
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4, 6	969.931	1.447.090
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	35.791.596	73.151.727
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		5.807.755	23.082.084
Stoklar	7	360.814.267	485.370.895
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	4, 8	-	164.918
İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler		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
DURAN VARLIKLAR		1.162.378.265	1.131.724.855
Ticari alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	3.760.162	7.503.935
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		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
TOPLAM VARLIKLAR		1.743.949.491	1.781.231.509

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 2018
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		872.741.211	1.226.444.754
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			
İlişkili taraflara ticari borçlar	4, 6	17.641.682	328.523.659
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	10.366.869	33.343.097
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		705.000	438.763
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	4	56.720.669	209.300.317
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		330.139	484.515
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	4, 8	-	21.921
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	8	39.209.042	51.273.547
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		223.636	158.014
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	10.509.018	10.826.064
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	1.083.912	703.505
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		514.437.414	573.325.738
Uzun vadeli borçlanmalar	11	507.180.713	571.795.322
Ertelenmiş gelirler	8	6.699.865	1.233.413
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		556.836	297.003
ÖZKAYNAKLAR		356.770.866	(18.538.983)
Ödenmiş sermaye	15	205.000.000	80.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	15	275.000.000	100.000.000
Geri alınmış paylar (-)	15	(2.218.849)	-
Sermaye avansı	15	360.000.000	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları			
tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm			
kayıpları / kazançları	15	(276.799)	(34.239)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	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		(290.516.489)	(235.960.059)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.743.949.491	1.781.231.509

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT 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
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	16	270.141.385	223.951.086
Satışların maliyeti (-)	16	(138.389.890)	(159.594.301)
Brüt kar		131.751.495	64.356.785
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)
Esas faaliyet karı		100.907.544	81.330.127
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		4.025.445	19.500
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		104.932.989	81.349.627
Finansman gelirleri	20	4.120.772	2.022.154
Finansman giderleri (-)	20	(399.570.250)	(319.331.840)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem zararı		(290.516.489)	(235.960.059)
Dönem vergi geliri/(gideri)	21	-	-
Dönem zararı		(290.516.489)	(235.960.059)
Adi pay başına kayıp	22	(2,1995)	(2,9495)
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(242.560)	(51.992)
Yeniden değerlendirme fonu	10, 15	8.287.747	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER		(282.471.302)	(236.012.051)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye Avansı	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
								Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem (zararı)/karı	
1 Ocak 2018	80.000.000	-	-	100.000.000	17.753	-	4.802.656	21.582.841	11.069.818	217.473.068
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	11.069.818	(11.069.818)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(51.992)	-	-	-	(235.960.059)	(236.012.051)
31 Aralık 2018	80.000.000	-	-	100.000.000	(34.239)	-	4.802.656	32.652.659	(235.960.059)	(18.538.983)
1 Ocak 2019	80.000.000	-	-	100.000.000	(34.239)	-	4.802.656	32.652.659	(235.960.059)	(18.538.983)
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(235.960.059)	235.960.059	-
Payların geri alım işlemleri	-	-	(2.218.849)	-	-	-	2.218.849	(2.218.849)	-	(2.218.849)
nedeniyle meydana gelen azalış (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye artırımları (**)	125.000.000	360.000.000	-	175.000.000	-	-	-	-	-	660.000.000
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(242.560)	8.287.747	-	-	(290.516.489)	(282.471.302)
31 Aralık 2019	205.000.000	360.000.000	(2.218.849)	275.000.000	(276.799)	8.287.747	7.021.505	(205.526.249)	(290.516.489)	356.770.866

(*) Bknz Not 14.

(**) Bknz Not 14.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 2018
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(98.456.024)	(215.912.430)
Dönem Karı / (Zararı)		(290.516.489)	(235.960.059)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		354.657.257	237.251.871
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10	299.339	289.105
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		136.748	67.978
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	332.166.458	166.491.399
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	11	52.749.797	137.360.250
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(4.025.445)	(19.500)
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	9	(26.669.640)	(66.937.361)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(162.477.317)	(217.142.811)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artışla ilgili düzeltmeler		17.814.428	(17.494.149)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		(120.159)	7.626.096
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		124.556.628	128.019.905
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(333.858.205)	(292.448.903)
Ticari alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		41.581.063	1.090.380
Ertelenmiş gelirdeki azalış ile ilgili düzeltmeler		(6.619.974)	(52.999.307)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		330.139	(417.891)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(6.161.237)	9.481.058
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı		(98.336.549)	(215.850.999)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(119.475)	(61.431)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		7.745.828	5.493.117
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(382.257)	(16.422)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(467.360)	(1.630.461)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		8.595.445	7.140.000
C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		98.956.319	216.501.528
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	11	460.434.919	927.639.605
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	11	(434.739.984)	(745.345.873)
Ödenen faiz		(334.766.679)	(166.051.579)
Alınan faiz		4.120.772	2.022.154
Sermaye arttırımı	15	300.000.000	-
Karşılıklı iştirak paylarındaki değişimden kaynaklanan nakit çıkışları		(2.218.849)	-
Pay ihracından veya sermaye arttırımından kaynaklanan nakit girişleri	15	360.000.000	-
Bloke mevduatlardaki değişim		(100.809.697)	(11.547.611)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		(153.064.163)	209.784.832
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		8.246.123	6.082.215
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	9.360.482	3.278.267
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	17.606.605	9.360.482

NOT



NOT

Lined area for text input, consisting of multiple horizontal lines.



İletişim Bilgileri

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Müdürlük

Adres: Büyükdere Cad. Nurol Plaza No: 255 Kat: 3 34450

Maslak / İstanbul

Telefon: 0 212 286 82 40

Faks: 0 212 285 99 56

Web: www.nurolgyo.com

E-Posta: info@nurolgyo.com

Yatırımcılar için: yatirimci@nurolgyo.com





www.nurology.com

