

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı** : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (Şirket)
- 1.2. Merkez Adresi** : Büyükdere cad. No:255 Nurol Plaza B Blok Kat:3
Maslak/Sarıyer İstanbul
- 1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü** : İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
- 1.4. Ticaret Sicil Numarası** : 375952
- 1.5. Faaliyet Konusu** : Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. Şirket, sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen, menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve bunları tekrar kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir; özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla, üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, bunlar haricinde, gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştirak hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak diğer ayni haklar tesis edebilir, yola veya yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir. Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 52 çalışanı vardır ve merkezi İstanbul'dadır.



1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 310.200.000 TL olan ödenmiş sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı	
	Tutar (TL)	Oran (%)
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	145.224.760	46,816%
Nurol Holding A.Ş.	87.440.000	28,188%
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	27.830.000	8,972%
Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	17.760.000	5,725%
Nurettin Çarmıklı	2.040	0,001%
Erol Çarmıklı	2.040	0,001%
M.Oğuz Çarmıklı	2.040	0,001%
E.Sabri Çarmıklı	2.040	0,001%
Gürol Çarmıklı	2.040	0,001%
Oğuzhan Çarmıklı	2.040	0,001%
Diğer (Halka Açık Kısım)	31.933.000	10,294%
TOPLAM	310.200.000	100,000%

Şirket'in yönetim kontrolüne Nurol Şirketler Topluluğu sahip olup, 31.12.2020 tarihi itibarıyla bünyesindeki 40'a yakın şirket ile yurtiçinde ve yurtdışında başta inşaat olmak üzere savunma sanayi, turizm, madencilik, finans ve gayrimenkul alanlarında faaliyet göstermektedir. Toplam aktif büyüklüğü 2020 yılsonu itibarıyla 29.264.238.000 TL'dir. Toplam Özkaynak rakamı 3.712.752.000 TL'dir.

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

Şirket sermayesinin %46,82'ine sahip olan Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)
Nurol Holding A.Ş.	443.532.473	99,8947%
Nurettin Çarmıklı	137.103	0,0309%
Erol Çarmıklı	137.103	0,0309%
Mehmet Oğuz Çarmıklı	137.103	0,0309%
Aynur Türkan Çarmıklı	28.109	0,0063%
Müjgan Sevgi Kayaalp	28.109	0,0063%
Toplam	444.000.000	100,00%

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

Sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi ortak yurt dışında yerleşik değildir.

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı-Soyadı	Görevi	Seçildiği GK Tarihi(*)	Görev Süresi
M.Oğuz ÇARMIKLI	Yönetim Kurulu Başkanı	8 Nisan 2021	3 Yıl
S.Ceyda Çarmıklı KILIÇASLAN	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi	8 Nisan 2021	3 Yıl
Semih KAYAALP	Yönetim Kurulu Üyesi	8 Nisan 2021	3 Yıl
Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi adına Tarık ONGUN	Yönetim Kurulu Üyesi	8 Nisan 2021	3 Yıl
Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ	Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye	8 Nisan 2021	3 Yıl
Necdet GÜRBÜZTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye	8 Nisan 2021	3 Yıl

Şirket Esas Sözleşme Madde 13'e göre, Şirket, genel kurul tarafından ortaklar arasından seçilecek en az 5 kişilik bir yönetim kurulu tarafından idare, temsil ve ilzam olunur. Şirket genel müdürü, bulunmadığı hallerde vekili, Yönetim Kurulu'nun tabii üyesidir.

Şirket Esas Sözleşme Madde 14'e göre, Yönetim Kurulu üyeleri en çok üç yıl görev yapmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyesi yeniden seçilebilir.

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Finansal Duran Varlıklar		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
Yoktur	-	-

Bağlı Ortaklıklar		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
Yoktur	-	-

1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.6 sayılı "Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği'nin 5'inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

KAP Bildirimleri ile Yetkili Kişiler		
Adı-Soyadı	Görevi	Sertifikanın Alındığı Tarih
NURDOĞAN TOPUZ	Genel Müdür	13.07.2017
NADİR GÜNEŞ YILDIZ	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	12.02.2020

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Şirketin MKK üyeliği bulunmamaktadır. İhraca ilişkin Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) işlemler Nurol Yatırım Bankası A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir. Nurol Yatırım Bankası A.Ş. yönetim kurulunun 13.03.2013 tarihli kararı ile borçlanma aracı ihraççısı sıfatıyla MKK üyeliği işlemlerini tamamlamıştır.

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 295.000.000 TL

2.2. Artırım Kaynakları

- Tahsisli Sermaye Artışı : 15.200.000 TL

2.3. Artırım Sonrası Sermaye

(Güncel Sermaye Tutarı) : 310.200.000 TL

2.4. Sermayenin

- Tescil Tarihi : 22/03/2021

- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 23/03/2021 / 10293

2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısımının Tespitine

İlişkin Mali Müşavir Raporunun Tarihi ve Sayısı : 05/03/2021 YMM 1864/2021/1810/3

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2018, 2019 ve 2020 yılsonu finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetçi Görüşü
31.12.2018	Rapor, Şirket'in 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.	Solo	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu Görüş
31.12.2019	Rapor, Şirket'in 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.	Solo	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu Görüş
31.12.2020	Rapor, Şirket'in finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama	Solo	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali	Olumlu Görüş

Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.	Müşavirlik A.Ş.	
---	-----------------	--

Şirket'in 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Mart 2020 ve 31 Mart 2021 tarihli finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	31.03.2021 (TL)	31.03.2020 (TL)	31.12.2020 (TL)	31.12.2019 (TL)	31.12.2018 (TL)
Dönen Varlıklar	456.396.776	508.707.677	473.921.607	581.571.226	649.506.654
Nakit ve Nakit Benzerleri	149.447.100	95.472.073	112.334.682	139.155.705	30.099.885
Ticari Alacaklar	22.083.467	27.383.553	41.534.857	36.761.527	74.598.817
İlişkili Taraflardan Alacaklar					
Ticari Alacaklar	597.748	1.484.914	465.618	969.931	1.447.090
Stoklar	231.194.900	339.790.534	269.032.720	360.814.267	485.370.895
Duran Varlıklar	1.165.708.309	1.165.372.188	1.166.150.055	1.162.378.265	1.131.724.855
Maddi Duran Varlıklar	13.545.664	11.604.401	13.672.947	11.747.087	3.376.422
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.036.495.000	1.028.358.000	1.036.495.000	1.028.358.000	1.005.791.000
AKTİF TOPLAMI	1.622.105.085	1.674.079.865	1.640.071.662	1.743.949.491	1.781.231.509
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.160.677.462	745.056.570	1.126.940.026	872.741.211	1.226.444.754
Finansal Borçlar	1.014.149.399	598.237.863	946.853.777	735.951.244	591.371.352
Ticari Borçlar	31.706.417	20.843.757	22.838.025	28.008.551	361.866.756
Uzun Vadeli Yükümlülükler	158.235.300	655.128.587	183.083.881	514.437.414	573.325.738
Finansal Borçlar	156.236.679	654.075.618	181.072.580	507.180.713	571.795.322
ÖZKAYNAKLAR	303.192.323	273.894.708	330.047.755	356.770.866	(18.538.983)
a) Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	303.192.323	273.894.708	330.047.755	356.770.866	(18.538.983)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(712.881.859)	(495.977.529)	(495.673.389)	(205.526.249)	32.652.659
PASİF TOPLAMI	1.622.105.085	1.674.079.865	1.640.071.662	1.743.949.491	1.781.231.509

KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	31.03.2021 (TL)	31.03.2020 (TL)	31.12.2020 (TL)	31.12.2019 (TL)	31.12.2018 (TL)
Hasılat	148.762.571	54.661.550	282.721.521	270.141.385	223.951.086
Satışların Maliyeti (-)	(42.889.360)	(22.404.376)	(100.544.051)	(138.389.890)	(159.594.301)
Brüt Kar (Zarar)	105.873.211	32.257.174	182.177.470	131.751.495	64.356.785
Esas Faaliyet Karı/Zararı	68.958.025	18.765.830	100.613.275	100.907.544	81.330.127
Finansman Giderleri	(96.803.681)	(103.431.646)	(321.612.339)	(399.570.250)	(141.867.595)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	(27.006.065)	(82.838.101)	(217.208.470)	(290.516.489)	(235.960.059)
DÖNEM KARI/ZARARI	(27.006.065)	(82.838.101)	(217.208.470)	(290.516.489)	(235.960.059)
Ana Ortaklık Payları	(27.006.065)	(82.838.101)	(217.208.470)	(290.516.489)	(235.960.059)
Pay Başına Kazanç (Kayıp)	(0,0911)	(0,4041)	(0,8079)	(2,1995)	(2,9495)

4. DERECELENDİRME

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun vadeli ulusal derecelendirme notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.	30 Nisan 2021	BBB (Trk) / (Stabil Görünüm)	Yatırım yapılabilir

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Bulunmamaktadır.

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları:

Bulunmamaktadır.

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Tutar (TL) veya Oran (%)
Borçlanma aracı ihracından elde edilecek fon ile kısa vadeli kredilerin ödenmesi planlanmakta olup, Şirket'in toplam borçlanmasında bir yükseliş oluşmayacaktır	%100

4.Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Aracılık faaliyeti Nurol Yatırım Bankası A.Ş. tarafından yapılacaktır.

5. Borçlanma Araçlarının Borsa'da İşlem Görmesi için Borsa'ya Yapılan Başvuru Tarihi

SPK İhrac Belgesi Onayından sonra başvurulacaktır.

03/06/2021

İhraççı	
NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
	
Mine SARIOĞLU GÜN Mali İşler Müdür Yardımcısı	Nurdoğan TOPUZ Genel Müdür