



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

**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT 9 AYLIK
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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

İÇİNDEKİLER

I ŞİRKET PROFİLİ	
-Sermaye ve Ortaklık Yapısı	3
-Yönetim Kurulu ve Komiteler	4-5
-Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	5
-Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	6
-Kar Dağıtım Politikası	6-7
II 1 OCAK 2019 - 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	7-9
III ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	9
IV YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE ÜYELERİN NİTELİKLERİ	10-12
V KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM	12
VI RİSK YÖNETİMİ	12-13
VII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR	13
VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	14-21
-Şirket Ekspertiz Raporu Özetleri	
-Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına uyum	
IX FİNANSAL TABLOLAR	22-25
-Finansal Tablo ve Raporlara İlişkin Açıklamalar	
-Finansal Duruma İlişkin Yönetim Analizi ve Değerlendirmesi	
-Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	
-Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	

I - ŞİRKET PROFİLİ

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49'u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. 30 Eylül 2019 itibarıyla Şirket'in hisselerinin %10,15'i halka açık durumdadır.

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

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

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

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

Ortağın Adı, Soyadı Ünvanı	Sermaye Payı	Sermaye Oranı
	(TL)	(%)
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	177.787.760	86,72
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	6.387.900	3,12
Halka Açık Kısım	20.812.100	10,15
Diğer	12.240	0,01
TOPLAM	205.000.000	100,00

Yönetim Kurulu ve Komiteler

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



M. Oğuz ÇARMIKLI
Yönetim Kurulu Başkanı



S. Ceyda Çarmıklı KILIÇASLAN
Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi



Semih KAYAALP
Yönetim Kurulu Üyesi



Tarık ONGUN
Yönetim Kurulu Üyesi



Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ
Yönetim Kurulu
Bağımsız Üye



Necdet GÜRBÜZTÜRK
Yönetim Kurulu
Bağımsız Üye

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

KOMİTELER

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

Denetimden Sorumlu Komite

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

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| • Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ | Başkan |
| • Necdet GÜRBÜZTÜRK | Üye |

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| • Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ | Başkan |
| • Necdet GÜRBÜZTÜRK | Üye |

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Giderler		
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.169.633	838.277
Toplam	1.169.633	838.277

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

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

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

KAR DAĞITIM POLİTİKASI (devamı)

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

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

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

II - 1 OCAK 2019 – 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE EKONOMİK GELİŞMELER

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör içerisindeki Yeri

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

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

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

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

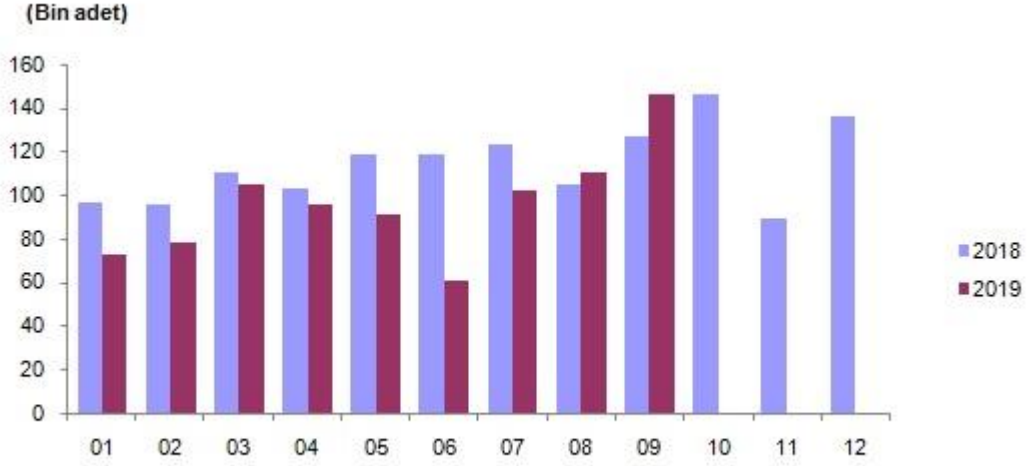
Şirket’imiz İstanbul ili Şişli İlçesi Çağlayan Bölgesindeki Nurol Tower Projesinde, İstanbul ili Bağcılar İlçesindeki Nurol Park projesinde ve İstanbul ili Şişli İlçesi Seyrantepe bölgesindeki Nurol Life projesinde satış pazarlama çalışmalarına devam etmektedir. Gelişmeler Kamuoyuyla paylaşılmaktadır.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

TÜRKİYE EKONOMİSİ *

Türkiye'de 2019 Eylül ayında 146.903 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,4 oranında artarak 146.903 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.265 konut satışı ve %15,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 14.906 konut satışı ve %10,1 pay ile Ankara, 8.830 konut satışı ve %6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 19 konut ile Hakkari ve Ardahan, 75 konut ile Şırnak oldu.

Konut satış sayıları, 2018-2019



İpotekli konut satışları 2019 Eylül ayında 57.811 olarak gerçekleşti

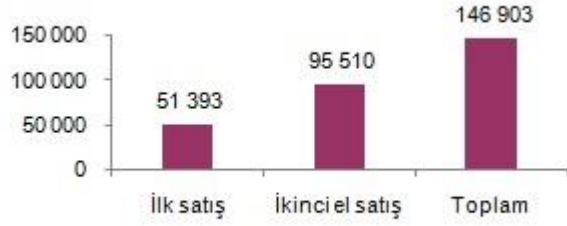
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %410,2 oranında artış göstererek 57.811 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %39,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.719 konut satışı ve %15,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %60,1 ile Artvin oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 89.092 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %23,2 oranında azalarak 89.092 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 14.546 konut satışı ve %16,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %62,5 oldu. Ankara 7.818 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.849 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 11 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2019



Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2019**Konut satışlarında 51.393 konut ilk defa satıldı**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %14,7 azalarak 51.393 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %35 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.347 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.921 konut satışı ile Ankara ve 2.887 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 95.510 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %42,3 artış göstererek 95.510 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 14.918 konut satışı ve %15,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %64,1 oldu. Ankara 10.985 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.943 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılar 2019 yılı Eylül ayında 4.177 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %25,6 azalarak 4.177 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2019'da ilk sırayı 1.924 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 744 konut satışı ile Antalya, 239 konut satışı ile Ankara, 213 konut satışı ile Bursa ve 141 konut satışı ile Yalova izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 781 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 489 konut ile İran, 248 konut ile Rusya Federasyonu, 214 konut ile Suudi Arabistan ve 191 konut ile Kuveyt izledi.

*TÜİK (KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ BÜLTENİ)

III - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Eylül 2019 itibarıyla şirketin piyasa değeri 537,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 9 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Performans

	31.12.2018	30.09.2019
BIST 100 (XU100)	91.270	105.033
BIST GYO (XGMYO)	28.491	30.390
NUGYO	2,10	2,62

PERFORMANS
01.01.2019 – 30.09.2019
% 15,1
%6,7
%24,8

IV - YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN NİTELİKLERİ

Şirketin Yönetim Kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılır. Yönetim kurulu üyeliğine prensip olarak, yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip, nitelikli, belli bir tecrübe ve geçmişe sahip olan kişiler aday gösterilir ve seçilir. Buna ilişkin genel esaslar şirket esas sözleşmesinde yer alır. Sermaye piyasası mevzuatı, sigortacılık mevzuatı, bankacılık mevzuatı, kara paranın aklanmasının önlenmesine dair mevzuat ile ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan ve/veya taksirli suçlar hariç olmak üzere affa uğramış olsalar dahi ağır hapis veya beş yıldan fazla hapis yahut zimmet, nitelikli zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, inancı kötüye kullanma, dolaylı iflas gibi yüz kızartıcı suçlar ile istimal ve istihlak kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları; resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma veya devlet sırlarını açığa vurma, vergi kaçakçılığı veya vergi kaçakçılığına teşebbüs ya da iştirak suçlarından dolayı hüküm giymiş olanlar yönetim kurulu üyesi olamaz.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE YÖNETİCİLERİN YETKİ VE SORUMLULUKLARI

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

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ

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

GENEL KURUL

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, T.T.S.G.'de , MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ile www.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 Kurula katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az 7 gün önce pay defterine kayıt yaptırmaları şartı aranmaktadır. Bağımsız Denetimden geçmiş mali tablolar, faaliyet raporu ve ekspertiz raporları ile Denetçi görüşü, Şirket genel merkezinde pay sahiplerinin görüşlerine sunulur. Genel Kurul Toplantısı MKK nezdinde Elektronik olarak da yayınlanılarak önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı kiralınması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

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

GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi.
2. 2018 yılı hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi.
3. 2018 yılı hesap dönemine ait Bağımsız Denetçi Raporlarının okunması ve müzakeresi.
4. 2018 yılı hesap dönemine ait finansal tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki.
5. 2018 yılı hesap dönemine ait net dağıtılabilir dönem karı bulunmaması dolayısıyla, Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin önerisinin Genel Kurul'un onayına sunulması

6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'in 2018 yılı faaliyetlerinden dolayı ibra edilmesi.
 7. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanının arttırılması amacıyla, Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 7. maddesinin değiştirilmesi hakkında karar alınması,
 8. Şirketimiz yönetim kurulunun 12/04/2019 tarihli toplantısında alınan, Şirketimizin 200.000.000-TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1-TL nominal değerde paylardan oluşan toplam 80.000.000-TL olan çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in mevcut hissedarlarından Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi ("Nurol İnşaat") haricindeki hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere toplam satış hasılatı 300.000.000-TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin 30/12/2015 tarih ve 04.PRO.03 kodlu Toptan Alış ve Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak toplam nominal sermaye tutarı kadar artırılması, artırılan sermaye tutarını temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Şirket hissedarlarından Nurol İnşaat'a Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılması, bu amaçla düzenlenecek ihraç belgesinin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurulması ve Sermaye artırım işlemi sonrasında elde edilecek satış hasılatının Şirketimizin hissedarlarından Nurol İnşaat'a olan borcunun geri ödenmesinde kullanılması kararı ile ilgili olarak, SPK'nın II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin ("II-23.1 Tebliğ") 5. maddesinin (g) bendi uyarınca, "Sermaye artırımından elde edilecek fonun ortaklığın mevcut sermayesini aşması ve Kurulun ilgili düzenlemelerinde tanımlanan ilişkili taraflara olan ve ortaklığa nakit dışındaki varlık devirlerinden kaynaklanan borçların kısmen veya tamamen ödenmesinde kullanılacak olması" durumunun önemli nitelikte işlem sayılmış olması nedeniyle,
- a) Bu işlemin, yapılması planlanan ilk olağan genel kurul toplantısında ortakların onayına sunulması gerektiği,
 - b) Bu işlemin onaylanacağı genel kurul toplantısına şahsen veya temsilci aracılığı ile katılarak olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahiplerinin, aşağıda açıklanan koşullarda işleminden vazgeçilmesi hali saklı kalmak kaydı ile, paylarını Şirket'e satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahip olabilecekleri,
 - c) II-23.1 Tebliğ'in 10. maddesi uyarınca Şirketimizin toplam 1-TL nominal değerli 1 adet payına tekabül eden ayrılma hakkı kullanım fiyatının, alınan işbu kararın kamuya açıklandığı 12/04/2019 tarihinden önceki otuz günlük dönem içinde Borsa'da oluşan düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması alınarak hesaplanan 2.1682 TL olarak belirlendiği,
 - d) II-23.1 Tebliğ'in 9. maddesinin 5. fıkrası çerçevesinde, söz konusu kararın onaylanacağı genel kurul toplantısına şahsen veya temsilcisi aracılığı ile katılıp olumsuz oy kullanarak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleterek ayrılma hakkına sahip olan pay sahiplerinin ayrılma hakkına konu olan paylarının toplam nominal değerinin 5.000.000 TL'sini aşması halinde, sermaye artırımından vazgeçilmesi hususunun bir sonraki gündem maddesinde oya sunulacağı,
 - e) İşlemin reddedilmesi veya ayrılma hakkına konu olacak payların toplam nominal değerinin 5.000.000-TL'sini aşması halinde bir sonraki gündem maddesi çerçevesinde sermaye artırımından vazgeçilmesi halinde ayrılma hakkının doğmayacağı,
 - f) Ayrılma hakkı kullandırılması işlemine, genel kurul toplantısından itibaren en geç 6 iş günü içerisinde başlanacağı ve kullanımın 10 iş günü süreceği,
 - g) Ayrılma hakkının pay sahiplerinin sahip olduğu payların tamamı için kullanılmasının zorunlu olduğu,
 - h) Ayrılma hakkını kullanan pay sahiplerinin, paylarını bilgisi daha sonra paylaşılacak Aracı Kurum nezdindeki Şirketimiz hesabına genel hükümler doğrultusunda virmanlayacakları, pay bedellerinin söz konusu pay sahibinin hesabına Şirketimizce ödeneceği hususlarında genel kurula bilgi verilmesi,
 9. Şirketimiz yönetim kurulunun 12/04/2019 tarihli toplantısında alınan karar çerçevesinde, Şirketimizin 200.000.000-TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1-TL nominal değerde paylardan oluşan toplam 80.000.000-TL olan çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in mevcut hissedarlarından Nurol İnşaat haricindeki hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden,

tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere toplam satış hasılatı 300.000.000-TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin 30/12/2015 tarih ve 04.PRO.03 kodlu Toptan Alış ve Satış İşlemlerine ilişkin Prosedürü çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak toplam nominal sermaye tutarı kadar artırılması, artırılan sermaye tutarını temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Şirket hissedarlarından Nurol İnşaat'a Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılması kararı çerçevesinde, sermaye artırımından elde edilecek hasılatın Şirketimizin hissedarlarından Nurol İnşaat'a olan borcunun geri ödenmesinde kullanılması işleminin onaya sunulması,

10. Sermaye artırımından elde edilecek hasılatın, Şirket hissedarlarından Nurol İnşaat'a olan borcun ödenmesinde kullanılması işlemine, söz konusu kararın onaylanacağı genel kurul toplantısına şahsen veya temsilcisi aracılığı ile katılıp olumsuz oy kullanarak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleterek ayrılma hakkına sahip olan pay sahiplerinin ayrılma hakkına konu olan paylarının toplam nominal değerinin 5.000.000 TL'sini aşması halinde, sermaye artırımından vazgeçilip vazgeçilmeyeceği konusunun onaya sunulması,
11. Yönetim Kurulu üyelerine verilecek ücret ve/veya huzur hakkının belirlenmesi.
12. Yönetim Kurulu'nca 2019 yılı için yapılan Bağımsız Denetim Şirketi seçiminin onaylanması
13. 2018 yılı hesap dönemi içinde 3. kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotekler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
14. 2018 yılı hesap dönemi içinde yapılmış bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2019 yılı bağış ve yardımlar için üst sınırın belirlenmesi.
15. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi.
16. Dilek, temenniler ve kapanış.

YÖNETİM KURULUNDA OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI ve BAĞIMSIZLIĞI

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

YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR

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

V – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 01.01.2018-31.12.2018 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 yapılmış olup Şirketimizin www.nurolgyo.com adresinde yer alan "Yatırımcı İlişkiler" başlığı altında pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

VI RİSK YÖNETİMİ

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

VII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR

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

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

VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

-Ekspertiz Raporu Özetleri

NUROL TOWER



DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Nuroi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	: 01 Aralık 2018 – 002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 25 Aralık 2018
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2018
Rapor No	: 2018/6254
Değerleme Konusu	İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak
Gayrimenkullerin Adresi	üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Nuroi Tower bünyesindeki 183 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 183 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Nuroi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	: "Turizm Tesis Alanı" "Emsal: 3,00 ve Yençok: Serbest"
Raporun Konusu	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazların toplam pazar değeri	532.262.000,-TL	100.457.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

NUROL PARK PROJESİ**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Nuroi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	: 01 Aralık 2018 - 003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 25 Aralık 2018
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2018
Rapor No	: 2018/6255
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: 15 Temmuz Mahallesi, Gülbahar Caddesi üzerinde konumlu, 41,43 ve 45 kapı numaralı "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri Ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 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, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri Ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 698 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Nuroi 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 olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazların toplam pazar değeri	637.743.000,-TL	120.824.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6255

NUROL LIFE PROJESİ**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	: 01 Aralık 2018 – 004
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 26 Aralık 2018
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2018
Rapor No	: 2018-6256
Değerleme Konusu	Nurol Life Projesi,
Gayrimenkullerin Adresi	Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi, No: 122, 3 ada 54 parsel bünyesindeki 177 adet B.B. Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.256,68 m ² yüzölçümlü 54 no'lu parselde yer alan 177 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Bkz. 3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu
İmar Durumu	"Turizm + Ticaret Alanı, Ayrık Nizam" "Emsal: 2,00, Yençok: Serbest"
Raporun Konusu	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projedeki 177 adet bağımsız bölümün mevcut durumuyla pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Projedeki Nurol GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 177 adet bağımsız bölümün mevcut durumuyla pazar değeri	406.965.000,-TL
Projedeki Nurol GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 177 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	410.690.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6256

NUROL PLAZA



DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi – No	: 01 Aralık 2018 – 001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 26 Aralık 2018
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2018
Rapor No	: 2018/6253
Değerleme Konusu	Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, 257 kapı numaralı, Nurol Plaza bünyesindeki 14 adet bağımsız bölüm
Gayrimenkullerin Adresi	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"
Raporun Konusu	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazların toplam pazar değeri	71.240.000,-TL	13.446.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalanna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6253

1

NUROL RESIDENCE

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler	
Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/6 Çankaya / ANKARA Tel :+90 (312) 287 44 00 - E.Mail : info@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Cad., Nurol Maslak Plaza No: 257, Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL Tel : +90 (212) 286 82 40 Faks: +90 (212) 285 99 56
Sözleşme Tarihi / Sayısı	17.12.2018
Talep Tarihi / Sayısı	17.12.2018 / 001
Değerleme Başlangıç Tarihi	20.12.2018
Değerleme Bitiş Tarihi	24.12.2018
Rapor Tarihi	31.12.2018
Rapor Numarası	SM-18-SPK-NUROLGYO-001
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	Bağcılar Mah. Koza Sokak, No:126, 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 Taşınmazın Adresi	Bağcılar Mah., Koza Sokak, No:126, Nurol Residence, A Blok No: 2, 6, 8, 10, 11, B Blok No: 1, 4, 5, C Blok No: 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 35 ve 37 Çankaya / ANKARA
Raporu Hazırlayan Uzman	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üni. 2003) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ceyhan ÖN Mimar (Dokuz Eylül Üniv. 2000/755) Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK 401394)

TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE		
Hesaplamaya Dahil Olan Konutlar	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Toplam 20 Adet Taşınmaz	34.645.000.-	36.844.350.-
	Otuzdörtmilyonaltıyüzkırkbeşbin Türk Lirası	Otuzaltımilyonsekiyüzkırkdörtbinüç yüzelli Türk Lirası

OASİS AVM

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler	
Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/6 Çankaya / ANKARA Tel : +90 (312) 287 44 00 - E.Mail : info@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Cad., Nurol Maslak Plaza No: 257, Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL Tel : +90 (212) 286 82 40 Faks: +90 (212) 285 99 56
Sözleşme Tarihi / Sayısı	14.12.2018
Talep Tarihi / Sayısı	17.12.2018 / 003
Değerleme Başlangıç Tarihi	21.12.2018
Değerleme Bitiş Tarihi	26.12.2018
Rapor Tarihi	31.12.2018
Rapor Numarası	SM-18-SPK-NUROLGYO-003
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258,421,425 Nolu Dükkanlar
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, No: 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258,421,425 Bodrum/MUĞLA
Raporu Hazırlayan Uzman	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üni. 2003) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ceyhan ÖN Mimar (Dokuz Eylül Üniv. 2000/755) Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK 401394)

TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE		
Taşınmazlar	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Toplam 13 Adet Dükkan	12.315.000.-	13.300.200.-
	Onikimilyonüçyüzonbeşbin Türk Lirası	Onüçmilyonüçyüzbinikiyüz Türk Lirası

KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler	
Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/6 Çankaya / ANKARA Tel :+90 (312) 287 44 00 - E.Mail : info@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Cad., Nurol Maslak Plaza No: 257, Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL Tel : +90 (212) 286 82 40 Faks: +90 (212) 285 99 56
Sözleşme Tarihi / Sayısı	14.12.2018
Talep Tarihi / Sayısı	17.12.2018 / 002
Değerleme Başlangıç Tarihi	21.12.2018
Değerleme Bitiş Tarihi	26.12.2018
Rapor Tarihi	31.12.2018
Rapor Numarası	SM-18-SPK-NUROLGYO-002
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz	Gaziosmanpaşa Mah. İran Cad. Karum İş Merkezi, 439 Numaralı Bağımsız Bölüm
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Gaziosmanpaşa Mah. İran Cad. Karum İş Merkezi Apt. No: 21 / 439 Çankaya / ANKARA
Raporu Hazırlayan Uzman	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üni. 2003) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ceyhan ÖN Mimar (Dokuz Eylül Üniv. 2000/755) Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK 401394)

TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE		
Taşınmaz	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
439 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ	460.000.-	496.800.-
	Dört yüz altmış bin Türk Lirası	Dört yüz doksan altı bin sekiz yüz Türk Lirası

Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AIT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. EK DİPNOT : PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	89.663.144	29.970.352
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.404.254.785	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		220.663.950	260.099.262
D	Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.714.581.879	1.781.231.509
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1.170.829.055	1.163.166.674
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	384.575.889	209.300.317
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	40.661.706	(18.538.983)
	Diğer kaynaklar		118.515.229	427.303.501
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.714.581.879	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)	89.661.160	29.966.752
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
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	28.146.544	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)	71.043.295	16.243.515

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AIT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. EK DİPNOT : PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	81,90%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	5,23%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	Azami %20
6	İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	Azami %10
7	Borçlanma sınırı (*) (**) (***)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3700,56%	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)	5,23%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	4,14%	Azami %10

(*) Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 78.839.856 TL tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmiştir.

(**) Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 35.160.919 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).

(***) Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı borçlanma sınırı ek süresi başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 20 Aralık 2018 tarih ve 64/1474 sayılı toplantısında; Tebliğ'in 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer alan özsermayenin beş katı kadar olan borçlanma üst sınırına ilişkin Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihinde çıkması beklenen olaşı aykırılığın Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarında giderilmesini teminen Şirket'e 31 Aralık 2019'a kadar süre tanınmıştır.

IX FİNANSAL TABLOLAR

FİNANSAL TABLO VE RAPORLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

TMS'ye uygunluk beyanı

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla taraf olduğu 213 dava bulunmaktadır.Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in finansal tablolarında 1.619.460 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.

FİNANSAL DURUM

FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN YÖNETİM ANALİZİ VE DEĞERLENDİRMESİ

Şirket'in 30 Eylül 2019 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 1.714.581.879 TL olup (31 Aralık 2018: 1.781.231.509 TL), Hasılat'ı 183.554.301 TL'dir (30 Eylül 2018: 172.752.985 TL). Şirket'in 30 Eylül 2019 itibarıyla Net Dönem Zararı - 238.491.982 TL (30 Eylül 2018 : Net Dönem Zararı -286.975.315 TL) olarak gerçekleşmiştir.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 588.430.099 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.212.289.397 TL olup, aynı tarihte sona eren dokuz aylık net dönem zararı 238.491.982 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 376'nci maddesinde düzenlenen sermaye kaybı ve borca batıklık hükümlerinin halka açık şirketler bakımından uygulamasına ilişkin esaslar Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 10 Nisan 2014 tarih ve 2014/11 sayılı Haftalık Bülteni'nde yayınlanan "Halka Açık Şirketler Bakımından 6102 Sayılı TTK'nın 376'ncı Maddesinin Uygulanması" başlıklı 10 Nisan 2014 tarih ve 11/352 sayılı Kararı ile belirlenmiştir. Bu kapsamda Şirket Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a sermaye yeterliliğinin sağlanmasına yönelik iyileştirici önlemleri sunmasını gerektirmekle beraber 15 Eylül 2018 tarih ve 30536 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununun 376'nci Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ'in Geçici 1'nci maddesinde "1 Ocak 2023 tarihine kadar, Kanunun 376'nci maddesi kapsamında sermaye kaybı veya borca batık olma durumuna ilişkin yapılan hesaplamalarda, henüz ifa edilmemiş yabancı para cinsi yükümlülüklerden doğan kur farkı zararları dikkate alınmayabilir" düzenlemesi getirilmiştir. Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 4 Ekim 2018 tarih ve 49/1126 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuruda "Tebliğ'in ilgili hükümlerinin halka açık anonim ortaklıkların TTK'nın 376'nci maddesine ilişkin değerlendirmelerinde de uygulanacağı" belirtilmiştir. Buna göre, Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihli finansal tablolarında net dönem zararı içerisinde gerçekleşmemiş kur farkı 31.270.646 TL olup, ayrıca geçmiş yıl zararları içerisinde de 194.098.598 TL gerçekleşmemiş kur farkı gideri bulunmaktadır. Şirket'in toplam özkaynakları içerisinde 225.369.244 TL tutarında gerçekleşmemiş kur farkı bulunmakta olup, TTK 376'nci maddesine ilişkin yapılan hesaplamalarda 225.369.244 TL tutarındaki kümüle gerçekleşmemiş kur farkının dikkate alınması durumunda toplam özkaynak tutarı 266.030.950 TL'dir. TTK'nın 376'nci maddesinde düzenlenen sermaye kaybı ve borca batıklık hükümlerinin değerlendirilmesinde SPK Kararı ile Tebliğ hükümlerinin birlikte dikkate alındığı bu durumda Şirket'in borca batıklık veya sermaye yetersizliği bulunmamakta olup, bu nedenle de TTK 376 ara bilançosu tanzim edilmesine gerek bulunmamaktadır.

Ayrıca, Şirket borçlanma sınırına uyum konusunu yakından takip etmekte olup 2019 yılı itibarıyla uyumun sağlanması için öngörülen planlar üzerinde çalışmaktadır. Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı borçlanma sınırı ek süresi başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 20 Aralık 2018 tarih ve 64/1474 sayılı toplantısında; Tebliğ'in 31. Maddesi'nin birinci fıkrasında yer alan özsermayenin beş katı kadar olan borçlanma üst sınırına ilişkin Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihinde çıkması beklenen aykırılığın Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarında giderilmesini teminen Şirket'e 31 Aralık 2019'a kadar süre tanınmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.404.254.785 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 girişi yaratacak konut adedi sırasıyla 108, 189 ve 110'dir. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 157 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 1.102 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 275 adet konut teslim edilmiştir. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

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 27 Haziran 2019 tarihinde 300.000.000 TL nakit ile sermaye avansı ödemesi gerçekleştirilmiştir. Sermaye artırımı işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun tamamlanarak 1 Ağustos 2019 tarih ve 9881 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

IX FİNANSAL TABLOLAR (devamı)

30 EYLÜL 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Smith denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
DONEN VARLIKLAR		588.430.099	649.506.654
Nakit ve nakit benzerleri	5	89.710.429	30.099.885
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4, 6	2.731.680	1.447.090
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	38.229.267	73.151.727
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.807.755	23.082.084
Stoklar	7	400.636.672	485.370.895
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	4, 8	-	164.918
<i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>		27.587.955	15.072.796
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13	297.160	128.978
Diğer dönen varlıklar	13	23.429.181	20.988.281
DURAN VARLIKLAR		1.126.151.780	1.131.724.855
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	6.768.074	7.503.935
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		2.120.016	1.696.748
Maddi duran varlıklar		3.132.914	3.376.422
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.003.618.113	1.005.791.000
Peşin ödenmiş giderler	8	10.885.357	11.525.302
Diğer duran varlıklar	13	99.627.306	101.831.448
TOPLAM VARLIKLAR		1.714.581.879	1.781.231.509
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.212.289.397	1.226.444.754
Kısa vadeli borçlanmalar	10	319.458.306	245.674.083
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	10	392.831.690	345.697.269
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4, 6	18.451.758	328.523.659
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	26.940.988	33.343.097
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		157.587	438.763
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	384.575.889	209.300.317
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		396.806	484.515
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	4, 8	-	21.921
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	8	60.614.360	51.273.547
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		394.299	158.014
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	8.254.161	10.826.064
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	213.553	703.505
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		461.630.777	573.325.738
Uzun vadeli borçlanmalar	10	458.539.059	571.795.322
Ertelenmiş gelirler	8	2.631.887	1.233.413
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		459.831	297.003
OZKAYNAKLAR		40.661.705	(18.538.983)
Odenmiş sermaye	14	205.000.000	80.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14	275.000.000	100.000.000
Geri ödenmiş paylar (-)	14	(2.218.850)	-
Sermaye avansı	14	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	14	(122.719)	(34.239)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	7.021.505	4.802.656
Geçmiş yıllar (zararı) / karı		(205.526.249)	32.652.659
Net dönem (zararı) / karı		(238.491.982)	(235.960.059)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.714.581.879	1.781.231.509

IX FİNANSAL TABLOLAR (devamı)**30 EYLÜL 2019 VE 2018 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AIT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	15	183.554.301	43.792.913	172.752.985	47.581.227
Satışların maliyeti (-)	15	(94.329.238)	(21.246.244)	(115.713.120)	(28.848.416)
Brüt kar		89.225.063	22.546.669	57.039.865	18.732.811
Pazarlama giderleri (-)	16	(26.284.337)	(9.631.476)	(13.443.964)	(5.992.725)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(21.211.530)	(6.837.667)	(17.950.748)	(5.692.624)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		19.518.257	10.178.913	45.584.041	8.005.228
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(16.634.815)	(8.156.457)	(30.591.037)	(8.876.468)
Esas faaliyet karı		44.612.638	8.099.982	40.638.157	6.176.222
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3.885.000	-	19.500	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		48.497.638	8.099.982	40.657.657	6.176.222
Finansman geliri	18	2.819.421	1.425.279	1.406.512	486.496
Finansman gideri (-)	18	(289.809.041)	(79.003.559)	(329.039.484)	(187.171.889)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(238.491.982)	(69.478.298)	(286.975.315)	(180.509.171)
Dönem vergi geliri / (gideri)	19	-	-	-	-
Dönem zararı		(238.491.982)	(69.478.298)	(286.975.315)	(180.509.171)
Pay başına kayıp	20	(2,5772)	(0,4645)	(3,5872)	(2,2564)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(88.480)	(25.896)	(62.221)	(12.991)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(88.480)	(25.896)	(62.221)	(12.991)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER		(238.580.462)	(69.504.194)	(287.037.536)	(180.522.162)