

NUROL İNŞAAT ve TİCARET A.Ş.'den

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Ortaklık)'nin çıkarılmış sermayesinde sahip olduğumuz 30.000.000 (otuz milyon) TL nominal değerli payların borsada satılmasına ilişkin pay satış bilgi formudur.

Bu pay satış bilgi formu Ortaklık'ta sermayenin yüzde yirmisinden fazlasına tek başına veya birlikte hareket ettikleri kişilerle beraber doğrudan sahip olan ya da yönetim kurulu üyelerinden en az birini seçme veya genel kurulda aday gösterme hakkını veren imtiyazlı paylara sahip olan kişilerin yapacakları pay satışlarına ilişkin olarak yatırımcıların önceden bilgilendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.


Bu pay satış bilgi formunun Sermaye Piyasası Kurulunca (Kurul) onaylanması, bilgi formunda yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, satılacak paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca satılacak payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 32'nci maddesi uyarınca Kurulca kamuyu aydınlatma amacı ile düzenlenmesi öngörülen kamuyu aydınlatma belgelerini imzalayanlar veya bu belgeler kendi adına imzalanan tüzel kişiler bu belgelerde yer alan yanlış, yanıltıcı veya eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan müteselsilen sorumludur.

Kanuni yetki ve sorumluluklarım dahilinde bu pay satış bilgi formunda yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve pay satış bilgi formunda bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederim.



nurol
İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.
Maslak, Büyükdere Caddesi, Nurol Plaza,
No: 257 Kat: 19/PK: 34450 Sarıyer / İstanbul
Tic. Sic. No: 272023
Müş. Sic. No: 272023
Mersis No: 34450125700000000001

Paylarını Satan Tüzel Kişi Unvanı, Tarih, İmza	Sorumlu Olduğu Kısım
 <p>16/10/2020</p> <p>NUROL İNŞAAT VE TİCARET A.Ş. Mehmet BUYURGAN Nurettin ÇARMIKLI Yönetim Kurulu Yönetim Kurulu Üyesi Başkanı</p>	<p>PAY SATIŞ BİLGİ FORMUNUN TAMAMI</p>

1. SATILAN PAYLARA İLİŞKİN RİSKLER

Satılacak paylara ilişkin riskler kar payı gelirine ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır. Kar payı geliri, genel kurulca belirlenen politika çerçevesinde hesap dönemi itibarıyla net dönem karı ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar üzerinden ortaklara genel kurulca nakit ve/veya pay senedi olarak dağıtılmasına karar verilen tutarı ifade eder. Sermaye kazancı ise yatırımcıların paylarını elinde tuttuğu sürece paylarda oluşan değer artışından kaynaklanan gelirdir.

1.1. Satılan Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

Ortaklık kar payı dağıtımını, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca gerçekleştirmektedir. Sermaye piyasası mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. Bu çerçevede, ortaklığın kar payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır.

Ortaklığın zarar ettiği ve dağıtımına konu edilebilecek kaynaklarının bulunmadığı yıllarda kar payı dağıtılması mümkün olamayacaktır. Kar oluşmaması durumunda, kar dağıtılmaması riski vardır. Kar payının dağıtılabilmesi için önce, varsa geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Dağıtılabilir kar mevcut olsa bile ilgili mevzuat hükümlerince kar dağıtımını zorunlu değilse, kar dağıtıp dağıtmama konusunda Genel Kurul karar verir. Genel Kurul'un kar dağıtımına karar vermediği hallerde, her bir sermaye şirketine de mevcut olan bu risk dolayısıyla pay sahiplerinin kar payı alamama riski vardır.



1.2. Satılan Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler

Sermaye kazancı, payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payları satın alan yatırımcıların sermaye kazancı elde edebileceklerine dair bir garanti yoktur. Satılan payların fiyatı Dünya'daki ve Türkiye'deki genel ekonomik ve siyasi konjonktür gibi unsurlara ve/veya ortaklığın mali yapısına ve faaliyet sonuçlarına bağlı olarak piyasada veya piyasa koşullarının kötüleşmesi durumunda ortaklık paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdırlar. Ortaklık ve ana pay sahipleri tarafından ileride yapılacak pay satışları pay fiyatında olumsuz yönde etkiye sebep olabilir ve durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir. Ortaklığın tasfiye edilmesi durumunda bakiye kalması halinde, ortaklar söz konusu bakiyeye payları oranında ortak olacaklardır. Ortaklığın tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

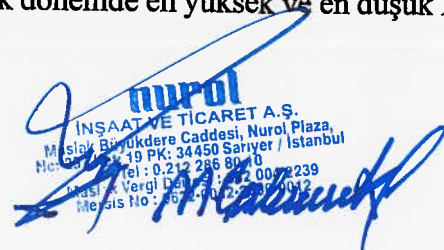
2. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER

2.1. Tanıtıcı Bilgiler

- **Ticaret Unvanı:** Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Kayıtlı Sermaye Tavanı (Varsa):** 400.000.000 TL
- **Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi:** 295.000.000 TL
- **Ortaklık Paylarının İlk Defa Borsada İşlem Görmeye Başladığı Tarih :** 15/12/1999
- **Ortaklık Son Beş Yıl İçinde Halka Açılmışsa İlk Halka Arzda 1 TL Nominal Değerli Payın/Payların Halka Arz Fiyatı:** Yoktur
- **Ortaklık Son Beş Yıl İçinde Halka Açılmışsa Ortaklık Paylarının İlk Defa Borsada İşlem Görmeye Başladığı Tarihte Halka Arz Edilen Payların Nominal Tutarı ile Halka Arz Sonucundaki Ortaklık Sermayesine Oranı:** Yoktur
- **Pay Satış Bilgi Formunun Tarihinden Bir İşlem Günü Öncesindeki 1 TL Nominal Değerli Ortaklık Payının/Paylarının Borsa Kapanış Fiyatı:** 7,25
- **Pay Satış Bilgi Formunun Tarihinden Bir İşlem Günü Öncesindeki Ortaklığın Fiili Dolaşımdaki Paylarının Nominal Tutarı ile Ortaklık Sermayesine Oranı :** 59.762.455,96 - %20,25
- **İnternet Adresi:** www.nurolgyo.com

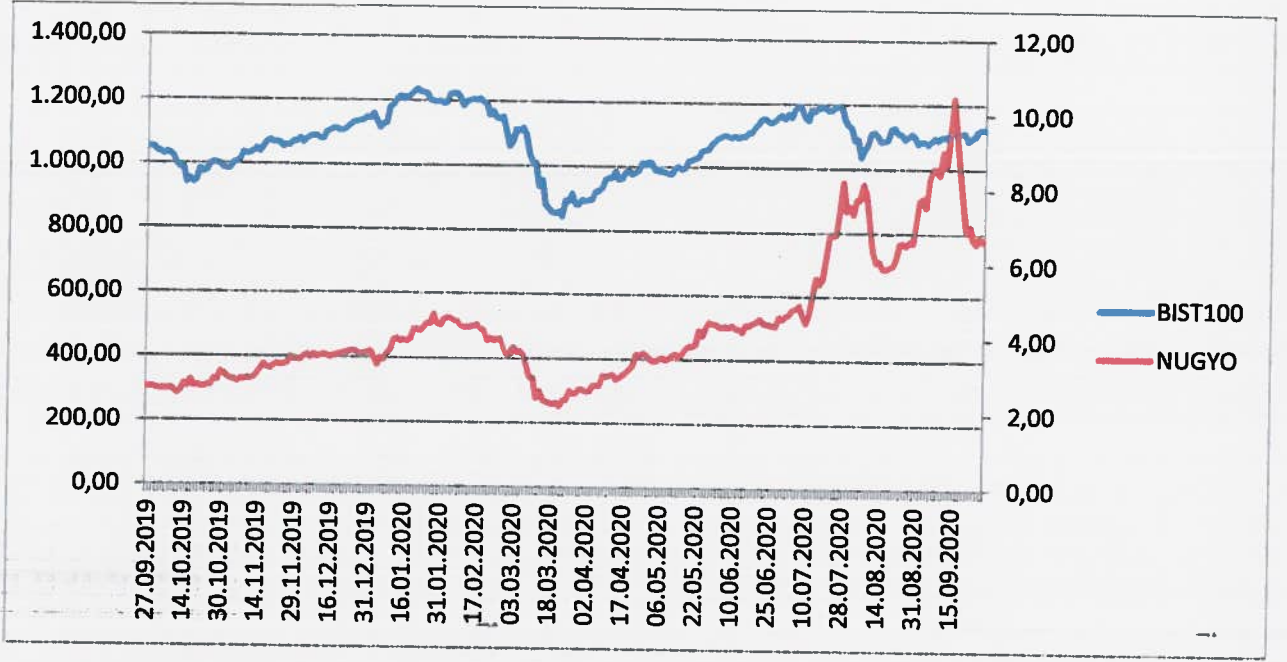
2.2. Son On İki Ay İçinde Ortaklık Paylarının Borsa Performansı Hakkında Bilgi:

27.09.2019-28.09.2020 tarihleri arasındaki son on iki aylık dönemde en yüksek ve en düşük Borsa Kapanış fiyatları ve tarihleri aşağıda belirtilmiştir.



	Fiyat	Tarih
En düşük fiyat	2,17	23.03.2020
En yüksek fiyat	10,47	15.09.2020

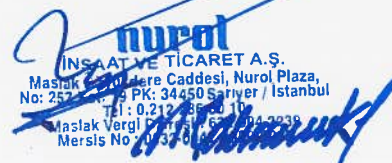
Son iki aya ilişkin olarak ortaklık paylarının BIST100 endeksi ile karşılaştırmalı performansının yer aldığı grafik aşağıda yer almaktadır (*).



(* Grafikte yer alan veriler "Matriks Data" dan alınmıştır.

2.3. Son Üç Yıl ve İçinde Bulunulan Yılda Yapılan Sermaye Artırımları ve Kaynakları İle Sermaye Azaltımları, Oluşturulan/İptal Edilen Pay Grupları ve Pay Sayısında Değişikliğe Yol Açan Diğer İşlemlere İlişkin Bilgi:

12 Nisan 2019 tarih ve 2019/8 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Karar Organı'nın 23 Mayıs 2019 tarih ve 29/700 sayılı toplantısında alınan ve 2019/26 sayılı haftalık bültende yayınlanan kararları doğrultusunda 80.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin Şirket'in mevcut hissedarlarından Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. haricindeki hissedarlarının rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması yoluyla ve nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak suretiyle toplam satış tutarı 300.000.000 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin "Toptan Alış ve Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü" çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak nominal sermaye tutarı kadar artırılması kararlaştırılmıştır. Sermaye artırımı işlemlerinin tetkiki sonucunda; 24 Haziran 2019 tarihli ve 2019/16 No'lu Yönetim Kurulu Kararı ile toplam satış tutarı 300.000.000 TL olacak şekilde nakit olarak artırılan nominal sermaye tutarının

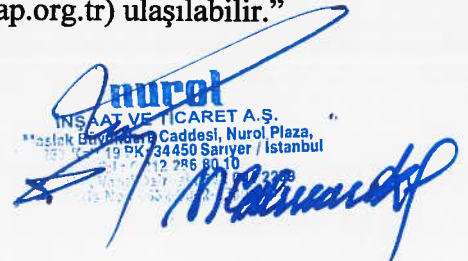


125.000.000 TL artırılarak ödenmiş sermayesinin 205.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak, sermaye tutarının tamamının Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, sermaye artırımını işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Sermaye artış tutarını içeren Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesinin yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 26 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2019 tarih ve 9881 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

18 Aralık 2019 tarih ve 2019/25 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Karar Organı'nın 27 Şubat 2020 tarih ve 12/278 sayılı toplantısında alınan ve 2020/13 sayılı haftalık bültende yayınlanan kararları doğrultusunda 205.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin Şirket'in mevcut hissedarlarının rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması yoluyla ve nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak suretiyle toplam satış tutarı 360.000.000 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin "Toptan Alış ve Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü" çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak nominal sermaye tutarı kadar artırılması, artırılan sermaye tutarını temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding A.Ş.'ye satılması kararlaştırılmıştır. Sermaye artırımını işlemlerinin tetkiki sonucunda; 5 Mart 2020 tarihli ve 2020/4 No'lu Yönetim Kurulu Kararı ile toplam satış hasılatı 360.000.000 TL olacak şekilde nakit olarak artırılan nominal sermaye tutarının 90.000.000 TL artırılarak ödenmiş sermayesinin 295.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak, sermaye tutarının tamamının Nurol Holding Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, sermaye artırımını işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Sermaye artış tutarını içeren Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesinin yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 13 Nisan 2020 tarihinde tescil edilmiş olup, 16 Nisan 2020 tarih ve 10060 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

2.4. Ortaklığın Kamuya Açıklanmış Belgeleri:

Ortaklık tarafından yayımlanmış izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları ve finansal tablolar gibi belgelerin ya da ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarının incelenmesi suretiyle ortaklık faaliyetleri hakkında bilgi edinilebilir. Söz konusu belgeler incelenirken, ilişkili oldukları dönem dikkate alınmalıdır. Ortaklığın internet sitesi veya Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla ilan etmesi gereken izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları, finansal tablolar gibi belgelere ve ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarına Ortaklığın www.nurolgyo.com adresli internet sitesinden ve KAP'tan (kap.org.tr) ulaşılabilir."



3. SATILACAK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER İLE ANA PAY SAHİPLERİ

3.1. Satılacak Paylara İlişkin Bilgiler

Varsa Ortaklıktaki İmtiyazlı Pay Sahipleri	Varsa Satışı Yapacak Kişinin Sahip Olduğu İmtiyazlı Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı		Varsa Satışı Yapacak Kişinin Sahip Olduğu İmtiyazlı Payların Nominal Tutarı ile Toplam İmtiyazlı Paylara Oranı		Satışı Yapacak Kişinin Sahip Olduğu Tüm Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı		Satılmak İstenen Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı		Satış Sonrası Kalacak Tüm Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı	
	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	10.391.760	3,5226%	10.391.760	99,8824%	145.224.760	49,2287%	30.000.000	10,1695%	115.224.760	39,0592%
TOPLAM	10.391.760	3,5226%	10.391.760	99,8824%	145.224.760	49,2287%	30.000.000	10,1695%	115.224.760	39,0592%

Ortaklığın 295.000.000-TL olan çıkarılmış sermayesi, her biri 1 TL itibari değerinde 295.000.000 adet paya ayrılmıştır. Sermaye nama yazılı 10.404.000 adet A grubu ve hamiline yazılı 284.596.000 adet B grubu paydan oluşmaktadır. İşbu Pay Satış Bilgi Formu kapsamında satışa konu edilecek 30.000.000 adet pay, hamiline yazılı B grubu paylardan oluşmaktadır.

3.2. Pay Satışından Elde Edilecek Gelirin Ortaklık İçin Kullanılacak Olması Halinde Satıştan Elde Edilecek Gelirin Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama

Satıştan elde edilecek gelir Şirketimiz Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin kendi ticari faaliyetlerinde kullanılacak olup, Ortaklık için kullanılmayacaktır.

3.3. Son Durum İtibarıyla Sermayedeki veya Toplam Oy Hakkı İçindeki Payları Doğrudan %5 ve Fazlası Olan Gerçek ve Tüzel Kişiler Ayrı Olarak Gösterilmek Kaydıyla Ortaklık Yapısı:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi		
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı	
	Son Durum İtibarıyla 30/09/2020	
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	(TL)	(%)
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	145.224.760	49,23
Nurol Holding A.Ş.	90.000.000	30,51
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	27.830.000	9,43
Halka Açık Kısım	31.933.000	10,82
Diğer	12.240	0,01
TOPLAM	295.000.000	100,00



3.4. Sermayedeki veya Toplam Oy Hakkı İçindeki Payları %5 ve Fazlası Olan Gerçek Kişi Ortakların Birbiriyle Akrabalık İlişkileri:

Pay oranı %5 ten fazla olan gerçek kişi ortak bulunmamaktadır.

3.5. Sermayeyi Temsil Eden Paylar Hakkında Bilgi:

Grubu	Nama / Hamiline	İmtiyazların Türü	Bir payın nominal değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kuruluna Aday Gösterme	1	10.404.000	3.53
B	Hamiline	Yoktur	1	284.596.000	96.47
			Toplam	295.000.000	100,00

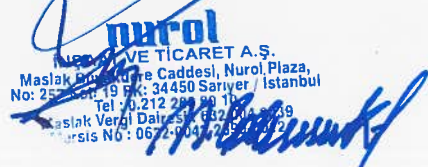
Şirket Esas Sözleşmesi'nin 11. maddesi uyarınca, A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyeleri, sadece A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir.

İmtiyazlı paylara sahip ortaklara ilişkin olarak hazırlanan tablo aşağıda yer almaktadır.

İmtiyazlı Pay Sahiplerine İlişkin Bilgi			
Ortağın Ticaret Unvanı Adı Soyadı	Payların Grubu	Sermaye Payı (TL)	Oy Hakkı (%)
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	A	10.391.760	3,523
Nurettin Çarmıklı	A	2.040	0,001
Erol Çarmıklı	A	2.040	0,001
M.Oğuz Çarmıklı	A	2.040	0,001
E.Sabri Çarmıklı	A	2.040	0,001
Gürol Çarmıklı	A	2.040	0,001
Oğuzhan Çarmıklı	A	2.040	0,001
TOPLAM		10.404.000	3,527

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Ortaklığın 2018 ve 2019 hesap dönemine ilişkin, bağımsız denetimden geçmiş yıllık ve 30/06/2020 ara dönemine ilişkin sınırlı bağımsız denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolarına ilişkin seçilmiş finansal bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.



FİNANSAL DURUM TABLOSU	31.12.2018 (TL)	31.12.2019 (TL)	30.06.2020 (TL)
Dönen Varlıklar	649.506.654	581.571.226	452.654.580
Nakit ve Nakit Benzerleri	30.099.885	139.155.705	48.562.610
Ticari Alacaklar	74.598.817	36.761.527	34.306.667
İlişkili Taraflardan Alacaklar			
Ticari Alacaklar	1.447.090	969.931	1.036.479
Ticari Olmayan Alacaklar	-	-	-
Stoklar	485.370.895	360.814.267	323.168.285
Duran Varlıklar	1.131.724.855	1.162.378.265	1.156.735.675
Maddi Duran Varlıklar	3.376.422	11.747.087	11.670.487
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.005.791.000	1.028.358.000	1.021.017.999
AKTİF TOPLAMI	1.781.231.509	1.743.949.491	1.609.390.255
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.226.444.754	872.741.211	885.426.132
Finansal Borçlar	591.371.352	735.951.244	723.753.800
Ticari Borçlar	361.866.756	28.008.551	24.477.149
Uzun Vadeli Yükümlülükler	573.325.738	514.437.414	508.566.553
Finansal Borçlar	571.795.322	507.180.713	507.513.584
ÖZKAYNAKLAR	(18.538.983)	356.770.866	215.397.570
a) Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	(18.538.983)	356.770.866	215.397.570
b) Azınlık Payları	-	-	-
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	32.652.659	(205.526.249)	(496.042.738)
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	31.12.2018 (TL)	31.12.2019 (TL)	30.06.2020 - (TL)
Hasılat	223.951.086	270.141.385	101.706.226
Satışların Maliyeti (-)	(159.594.301)	(138.389.890)	(40.347.185)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	64.356.785	131.751.495	61.359.041
Brüt Kar (Zarar)	64.356.785	131.751.495	61.359.041
Esas Faaliyet Karı/Zararı	81.330.127	100.907.544	35.279.375
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
DÖNEM KARI/ZARARI	(235.960.059)	(290.516.489)	(141.335.239)
DÖNEM KARI/ZARARI	(235.960.059)	(290.516.489)	(141.335.239)
Azınlık Payları	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	(235.960.059)	(290.516.489)	(141.335.239)
Pay Başına Kazanç (Kayıp)	(2,9495)	(2,1995)	(0,5828)



nurol
İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.
 Mavi Kule Kat: 3. Kat, PK: 34450 Sarıyer / İstanbul
 No: 28 7 Kat: 3. Kat, PK: 34450 Sarıyer / İstanbul
 Tel: 0 212 286 80 10
 Faks: 0 212 286 80 11
 E-posta: info@nurol.com.tr
 Ticaret Sicil No: 26870/03200001

5. KAR DAĞITIM BİLGİLERİ

Dönem zararı nedeni ile son 2 yılda kar dağıtımı yapılmamıştır

