



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

**30 EYLÜL 2018 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 2018 - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	7-9
III ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	9
IV YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE ÜYELERİN NİTELİKLERİ	10-11
V KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM	11-14
VI RİSK YÖNETİMİ	14
VII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR	14
VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	15-22
-Şirket Ekspertiz Raporu Özetleri	
-Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına uyum	
IX FİNANSAL TABLOLAR	23-26
-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 2018 itibarıyla Şirket'in hisselerinin %26,02'si 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.tr"dir.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

Ortağın Adı, Soyadı Ünvanı	Sermaye Payı	Sermaye Oranı
	(TL)	(%)
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	52.787.760	65,98
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	6.387.900	7,98
Halka Açık Kısım	20.812.100	26,02
Diğer	12.240	0,02
TOPLAM	80.000.000	100,00

Yönetim Kurulu ve Komiteler

Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeleri 3 yıl süreyle görev yapmak üzere Ortaklar Genel Kurul toplantısında seçilir ve 5 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 2 üyeden oluşmaktadır.

- **Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ**
- **Necdet GÜRBÜZTÜRK**

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**
- **Necdet GÜRBÜZTÜRK**

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**
- **Necdet GÜRBÜZTÜRK**

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 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017
Giderler		
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	838.277	400.902
Toplam	838.277	400.902

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
Ertuğrul SAYGILI	Varlık Yönetimi ve Satış Sonrası Hizmetler Direktörü
Kürşat Oğuzhan	Projeler Direktörü
Gönül NUHOĞLU	Mali ve İdari İşler Kıdemli Müdürü
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 gelirlere 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 kardan 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 2018 – 30 EYLÜL 2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE EKONOMİK GELİŞMELER

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri

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

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

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

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

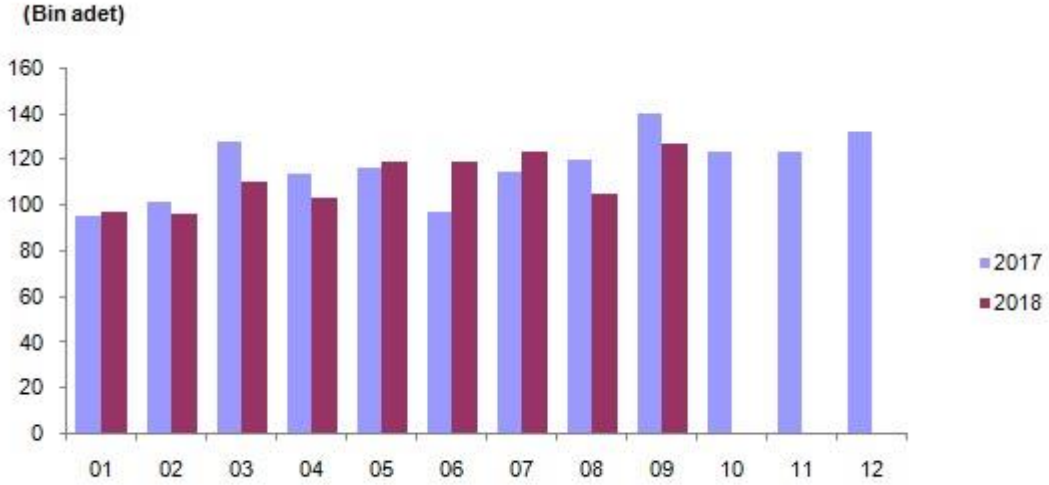
Şirketimiz İstanbul ili Şişli İlçesi Çağlayan Bölgesindeki Nuro Tower Projesinde, İstanbul ili Bağcılar İlçesindeki Nuro Park projesinde ve İstanbul ili Şişli İlçesi Seyrantepe bölgesindeki Nuro Life projesinde satış pazarlama çalışmalarına devam etmektedir. Gelişmeler Kamuoyuyla paylaşılmaktadır. Şirketimizin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

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye’de 2018 Eylül ayında 127.327 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,2 oranında azalarak 127.327 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 20.216 konut satışı ve %15,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 11.368 konut satışı ve %8,9 pay ile Ankara, 6.207 konut satışı ve %4,9 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 15 konut ile Ardahan ve 71 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2017-2018



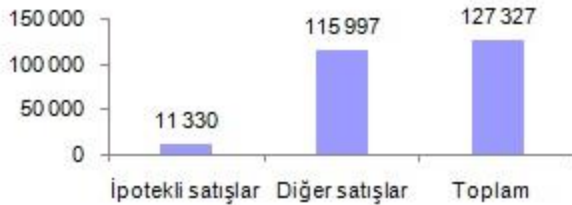
İpotekli konut satışları 2018 Eylül ayında 11.330 olarak gerçekleşti

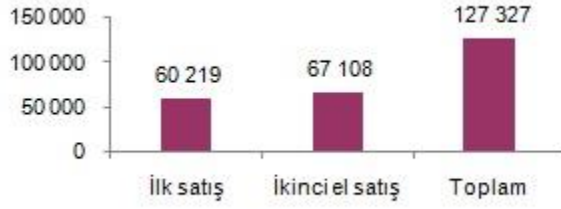
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %72 oranında azalış göstererek 11.330 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1.863 konut satışı ve %16,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %18,1 ile Artvin oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 115.997 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 oranında artarak 115 997 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 18.353 konut satışı ve %15,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %90,8 oldu. Ankara 10.231 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 5.516 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 13 konut ile Hakkari oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2018



Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2018**Konut satışlarında 60.219 konut ilk defa satıldı**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %14 azalarak 60.219 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9.501 konut satışı ve %15,8 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 4.150 konut satışı ile Ankara ve 2 786 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 67.108 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,5 azalış göstererek 67 108 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.715 konut satışı ve %16 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %53 oldu. Ankara 7.218 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.599 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılara 2018 yılı Eylül ayında 5.615 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %151,1 artarak 5.615 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2018'de ilk sırayı 1.799 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1.038 konut satışı ile Antalya, 424 konut satışı ile Bursa, 386 konut satışı ile Ankara ve 333 konut satışı ile Yalova izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1.351 konut satın aldı. Iraklı sırasıyla, 538 konut ile İran, 360 konut ile Kuveyt, 312 konut ile Suudi Arabistan ve 299 konut ile Almanya izledi.

*TÜİK (KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ BÜLTENİ)

III - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Eylül 2018 itibariyle şirketin piyasa değeri 244,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 9 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Performans

	31.12.2017	30.09.2018	PERFORMANS
BIST 100 (XU100)	115.333	99.957	-% 13,3
BIST GYO (XGMYO)	44.138	31.936	-% 27,6
NUGYO	4,75	3,06	-%35,6

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.tr adresinde yer alan internet sitemizde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce yapılmaktadır.

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

Yönetim Kurulumuzun 21.03.2018 tarihli 2018/7 sayılı kararıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2017 yılına ait Olağan Genel Kurulu toplantısının aşağıdaki gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 19.04.2018 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. 2017 yılı hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi.
3. 2017 yılı hesap dönemine ait Bağımsız Denetçi Raporlarının okunması ve müzakeresi.
4. 2017 yılı hesap dönemine ait finansal tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki.
5. 2017 yılı hesap dönemine ait net dağıtılabılır dönem karı bulunmaması dolayısıyla, Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımını yapılmamasına ilişkin önerisinin Genel Kurul'un onayına sunulması
6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'in 2017 yılı faaliyetlerinden dolayı ibra edilmesi.
7. Şirket Esas Sözleşmesinin 7. ve 11. maddelerinin değişikliğinin görüşülüp karara bağlanması.

8. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi ve görev süresinin belirlenmesi.
9. Yönetim Kurulu üyelerine verilecek ücret ve/veya huzur hakkının belirlenmesi.
10. Yönetim Kurulu'nca 2018 yılı için yapılan Bağımsız Denetim Şirketi seçiminin onaylanması
11. 2017 yılı hesap dönemi içinde 3. kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotekler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
12. 2017 yılı hesap dönemi içinde yapılmış bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2018 yılı bağış ve yardımlar için üst sınırın belirlenmesi.
13. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi.
14. 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 2.500 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

Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2014 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından revize edilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensipler, aşağıdaki bölümlerde detaylandırıldığı şekilde uygulanmaktadır. Uygulanamayan hususlarla ilgili açıklamalar varsa ilgili maddede sunulmuştur.

A- 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 kuruluna raporlama yapar ve yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlar. Tebliğ'e göre, ortaklıklar ile yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlayan yatırımcı ilişkileri bölümünün 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 kuruluna rapor hazırlayarak sunması zorunludur.

Ayrıca Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin "Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı" ve "Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı"na sahip olması, ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışıyor olması ve kurumsal yönetim komitesi üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

Yatırımcı ilişkileri bölümünün 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, Yönetilen sorular SPK mevzuatı çerçevesinde cevaplandırılmıştır. Çekinceler Şirket Üst Yönetimi ile hassasiyetle değerlendirilmiştir. Ayrıca 2017 yılı için Yatırımcı İlişkileri Faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu bilgilendirilerek ilgili sunum gerçekleştirilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Adı Soyadı	Unvanı
Nadir Güneş YILDIZ (SPK İleri Düzey - Türev Araçlar Lisansı)	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Tuncay DURMUŞ	Yatırımcı İlişkileri Görevli Personel

PAY SAHİPLERİNİN BİLGİ EDİNME HAKLARININ KULLANIMI

Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgiler pay sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Pay sahiplerinin haklarının korunması, doğru ve zamanında bilgi verilebilmesi amacıyla, pay sahiplerini, şirketi 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'imizin yetkili organlarına herhangi bir talep bulunmamaktadır

OY HAKLARI ve AZINLIK HAKLARI

Şirket Ana Sözleşmesinin ⁽¹⁾ 11. 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. Şirketin Yönetim Kurulu 5 kişiden oluşmakta ve en az 2 üye, Şirketle doğrudan ya da dolaylı hiç bir ilişkisi bulunmayan bağımsız kişiler arasından seçilmektedir.

Mevzuat ve esas sözleşmede 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 zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Sınır ötesi de dahil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Esas Sözleşmede birikimli oy kullanma yöntemine ilişkin her hangi bir hüküm bulunmamaktadır.

PAYLARIN DEVRİ

Esas sözleşmede pay devrini zorlaştırıcı her hangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir.

B - 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, Şirketin sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler mevzuat ile belirlenen süre içerisinde zaman geçirmeksizin kamuya duyurulur. Şirketin 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.

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

ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından 2018 yılı 9 aylık faaliyet dönemi içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (39) kez açıklama yapılmıştır. Yapılan açıklamalar ile ilgili Borsa İstanbul tarafından istenen ek açıklamalar da süresi içerisinde KAP'ta paylaşılmıştır.

ŞİRKET İNTERNET SİTESİ VE İÇERİĞİ

Şirketin www.nurologyo.com.tr adresli internet sitesi bulunmaktadır. İnternet sitesinde son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi, değişikliklerin yayımlandığı ticaret sicili gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte şirket esas sözleşmesinin 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 ⁽²⁾

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 resmi web sitesinde duyurulmuş ve söz konusu kişilere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı

Mehmet Oğuz Çarmıklı

S.Ceyda Çarmıklı Kılıçaslan

Semih Kayaalp

Tarık Ongun

Mehmet Hilmi Özkazanç

Necdet Gürbüztürk

Ahmet Kerim Kemahlı

Nurdoğan Topuz

Gönül Nuhoglu

Nadir Güneş Yıldız

Görevi

Yönetim Kurulu Başkanı

Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyesi

CFO/Holding

Genel Müdür

Mali ve İdari İşler Kıdemli Müdürü

Yatırımcı İlişkileri Müdürü

C- 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 işe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesini benimsemiştir. 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 alış verişinde bulunulur. Çalışanlar ile 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 ortam ve koşulları sağlanır ve 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 sorumluluklarına karşı duyarlı olur; çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uyar ve başarılı genç yeteneklerin iş hayatına adaptasyonu için staj programları düzenlenmektedir.

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 ve tam zamanlı istihdam eden geçici personellerde dahil olmak üzere şirket etik kuralları'na 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 bulunmamaktadır.

MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLER

Nurol Residence projesinin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla Ankara'da, Nurol Tower Projesi'nin satış pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul/Çağlayan'da, Nurol Park Projesi'nin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul Bağcılar'da ve tüm projelere destek olunması amacıyla Nurol Plaza'da İstanbul Merkez Ofisi'ne bağlı birer satış ofisi hizmet vermektedir.

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 31.01.2018 tarihinde 2018/02 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 gerçekleştirildiğine oy birliğiyle karar verilmiştir.

2) 6102 Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi Kapsamında 2016 Yılı Faaliyet yılı için hazırlanan şirketimizin Bağlı Şirket Raporu 30.03.2018 tarihli ve 2018/10 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla çıkartılmış ve kabul edilmiştir.

VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR -Ekspertiz Raporu Özetleri

KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 10 Kasım 2017 tarih ve 004 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 25 Aralık 2017
Rapor Tarihi	: 29 Aralık 2017
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2017/NUROLGYO/004
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Gaziosmanpaşa Mahallesi, İran Caddesi, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, No: 21, Kat: 4. Çarşı, No: 439, Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 2944 ada, 21 no'lu parselde kayıtlı 439 no'lu bağımsız bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Hallihazırda boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Uluslararası Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı" Plan notları: Emsal (E): 3,35 ve H _{max} : Serbest
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Ofis/Büro

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ VE AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazın Pazar Değeri	Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değeri
Pazar Yaklaşımı	420.000,-TL	2.500,-TL
Gelir Yaklaşımı	---	---
Maliyet Yaklaşımı	---	---
Nihai Değer Takdiri	420.000,-TL	2.500,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

1 *A. N. H.*

RAPOR NO: 2017/NUROLGYO/004

NUROL PARK PROJESİ**YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 10 Aralık 2017 tarih ve 007 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 26 Aralık 2017
Rapor Tarihi	: 29 Aralık 2017
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2017/NUROLGYO/007
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri tespiti

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 765 Adet Bağımsız Bölüm, Bağcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kırazlı Köyü, Güneşli Çiftliği Mevkii, 245DS4B pafta, 3153 adada konumlu 55.268,17 m ² yüzölçümlü 14 no'lu parsel üzerinde yer alan A, B, C, D, E, F, G, H, J ve K bloklardaki toplam 765 Adet Bağımsız Bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Değerlemeye konu bağımsız bölümlerden dükkan ve ofis olanlar kısmen dolu, daireler ise boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejanti: "Prestij Hizmet Alanı", Plan notları: TAKS: 0,50 ve KAKS: 2,00
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Konut, ofis ve dükkan olarak kullanılması

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	681.450.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
Nihai Değer Takdiri	681.450.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

NUROL PLAZA**YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 10 Kasım 2017 tarih ve 002 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 26 Aralık 2017
Rapor Tarihi	: 29 Aralık 2017
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2017/NUROLGYO/002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Nurool Plaza, No: 257, B Blok, 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler, Sarıyer/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 4064 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler.
Sahibi	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: 27, 28, 33, 34, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadır. 39 ve 40 no'lu bağımsız bölümler mal sahibi tarafından ofis, 45, 46, 51, 52, 57 ve 58 no'lu bağımsız bölümler ise kiracıları tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejanti: "Ticaret Alanı (T2)", Plan notları: TAKS: 0,40 ve Emsal: 2,00
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Ofis/büro

TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ VE PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	391.1000,-TL	61.520.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---	61.835.000,-TL
Maliyet Yaklaşımı	---	---
Nihai Değer Takdiri	391.100,-TL	61.520.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

¹ A.U. M.K. RAPOR NO: 2017/NUROLGYO/002

NUROL RESIDENCE**YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 10 Kasım 2017 tarih ve 005 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 25 Aralık 2017
Rapor Tarihi	: 29 Aralık 2017
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2017/NUROLGYO/005
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Bağcılar Mahallesi, Nurol Residence, Koza Sokak, No: 126, A Blok, 5 adet bağımsız bölüm, No: 128, B Blok, 3 adet bağımsız bölüm, Vedat Dalokay Caddesi, No: 111, C Blok, 11 adet bağımsız bölüm, Açın Caddesi, No: 1, (37 no'lu Bağımsız Bölüm/Bağ evi), Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	: Ankara İl, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı, A Blok'ta 2, 6, 8, 10 ve 11 no'lu, B Blok'ta 1, 4 ve 5 no'lu, C Blok'ta 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32 ve 35 no'lu bağımsız bölümler ile 37 bağımsız bölüm numaralı büro (Bağ evi)
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.1. Konum ve Çevre Özellikleri
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı", Plan notları: İnşaat nizamı: blok nizam ve hmaks: 38 m.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Mesken / ofis

TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ VE PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	179.590,-TL	31.500.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---	---
Maliyet Yaklaşımı	---	---
Nihaî Değer Takdiri	179.590,-TL	31.500.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

NUROL TOWER**YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 10 Kasım 2017 tarih ve 006 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 26 Aralık 2017
Rapor Tarihi	: 29 Aralık 2017
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2017/NUROLGYO/006
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak, No: 2, Nurol Tower, 194 adet bağımsız bölüm, Şişli/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m ² yüzölçümlü, 3 no'lu parselde kayıtlı 194 adet bağımsız bölüm.
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Dükkanlar kısmen kiracıları tarafından kullanılmakta olup, diğer bağımsız bölümler boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Turizm Tesis Alanı", Plan notları: Emsal (E): 3,00, Hmax: Serbest
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Bkz. Rapor / 5.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi"

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	547.510.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
Nihai Değer Takdiri	547.510.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

1 A.U. RAPOR NO: 2017/NUROLGYO/006

NUROL LIFE PROJESİ**YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 10 Kasım 2017 tarih ve 008 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 26 Aralık 2017
Rapor Tarihi	: 29 Aralık 2017
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2017/NUROLGYO/008
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değerinin tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Nurol Life Projesi, Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi, No: 122, Toplam 259 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Köyü, 4 pafta, 3 adada konumlu 9.525,68 m ² yüzölçümlü 54 no'lu parsel üzerinde yer alan Nurol Life Projesi bünyesindeki toplam 259 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Bkz. Rapor / 4.1. Mülkiyet Durumu
Mevcut Kullanım	: Değerlemeye konu bağımsız bölümler boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Ofis ve konut

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	501.335.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
Nihai Değer Takdiri	501.335.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

OASİS AVM



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 10 Kasım 2017 tarih ve 003 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 25 Aralık 2017
Raporlama Süresi	: 29 Aralık 2017
Rapor No	: 4 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2017/NUROLGYO/003
Raporun Türü	: Tam Mülkiyet
	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

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, 1 no'lu parselde kayıtlı 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 no'lu bağımsız bölümler
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.4. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Ticaret Alanı", Plan notları: TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Mağaza

TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ VE PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	85.400,-TL	10.560.000,-TL
Maliyet Yaklaşımı	---	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	---	---
Nihal Değer Takdiri	85.400,-TL	10.560.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

1 *A. M. H.* RAPOR NO: 2017/NUROLGYO/003

Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. 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)	50.261.979	12.418.871
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24(a)	1.488.535.110	1.557.734.478
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23(f)	-	10.565
Diğer varlıklar		279.453.558	270.846.593
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.818.250.647	1.841.010.507
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.123.733.233	841.050.718
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)	34.570.703	1.531
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	(69.564.468)	217.473.068
Diğer kaynaklar		729.511.179	782.485.190
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.818.250.647	1.841.010.507
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24(b)	50.259.713	12.413.943
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	8.861.882	1.501.808
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)	23.018.269	7.708.138

23. 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)	%81,87	%84,61	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24(b)	%2,76	%0,67	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	(%1.617,50)	%383,20	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)	%2,76	%0,67	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22(1)	%1,27	%0,42	Azami %10

(*) Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 41.958.928 TL tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmiştir.

(**) Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 66.652.628 TL (31 Aralık 2017: 76.241.940 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirilmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 12).

IX FİNANSAL TABLOLAR

FİNANSAL TABLO VE RAPORLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

TMS'ye uygunluk beyanı

Şirket finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") 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 2018 tarihi itibarıyla taraf olduğu 161 dava bulunmaktadır.Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in finansal tablolarında 1.619.458 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 2018 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 1.818.250.647 TL olup (31 Aralık 2017: 1.841.010.507 TL), 2018 yılı ilk 9 ay Hasılat'ı 172.752.985 TL'dir (30 Eylül 2017: 249.385.913 TL). Şirket'in 30 Eylül 2018 itibarıyla Net Dönem Zararı - 286.975.315 TL (30 Eylül 2017 : Net Dönem Karı 7.539.938 TL) olarak gerçekleşmiştir.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 699.022.267 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.220.178.705 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir. Şirket 1 Ocak - 30 Eylül 2018 hesap döneminde 286.975.315 TL tutarında net dönem zararı elde etmiş ve bunun neticesinde özkaynakları (-) 69.564.468 TL olmuştur. (TTK 376 hesaplamasına göre toplam özkaynak tutarı 198.466.955 TL'dir).

Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 376'ncı 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'ncı Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ'in Geçici 1'nci maddesinde "1 Ocak 2023 tarihine kadar, Kanunun 376'ncı 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'ncı maddesine ilişkin değerlendirmelerinde de uygulanacağı" belirtilmiştir. Buna göre, Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihli finansal tablolarında net dönem karı zararları içerisinde gerçekleşmemiş kur farkı 211.293.075 TL olup, ayrıca geçmiş yıl zararları içerisinde de 56.738.348 TL gerçekleşmemiş kur farkı bulunmaktadır. Şirket'in toplam özkaynakları içerisinde 268.031.423 TL tutarında, gerçekleşmemiş kur farkı bulunmakta olup, TTK 376'ncı maddesine ilişkin yapılan hesaplamalarda 268.031.423 TL tutarındaki kümüle gerçekleşmemiş kur farkının dikkate alınmaması durumunda toplam özkaynak tutarı 198.466.955 TL'dir. TTK'nın 376'ncı 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.

Şirket borçlanma sınırına uyum konusunu yakından takip etmekte olup sene sonu itibarıyla uyumun sağlanması için öngörülen planlar üzerinde çalışmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tutarları yaklaşık 1.488.535.110 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 117, 298 ve 180'dür. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 155 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 988 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 203 adet konut teslim edilmiştir. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

Şirket, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller altında takip ettiği Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park Projesi ticari ünitelerine ilişkin kiralama faaliyetleri ile ilgili çalışmalarını sürdürmekte olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla önemli bir kısmı ile kiralama konusunda mutabakata varmıştır. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerden önemli tutarlarda kira geliri tahsil 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 çerçevede, Şirket'in likiditeye yönelik mevcut kaynakları yeterli olup, projekte edilen nakit akımları için ek kaynağa ihtiyacı bulunmayacağı kanaatindeyiz.

IX FİNANSAL TABLOLAR (devamı)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Smürlü denetimden geçmiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		699.022.267	895.728.538
Nakit ve nakit benzerleri	5	50.434.736	12.470.059
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4,6	593.802	253.352
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	87.139.835	74.553.180
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	4	-	10.565
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		3.902.010	6.009.371
Stoklar	7	526.638.265	770.889.478
Peşin ödenmiş giderler	8	15.197.612	19.023.818
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13	110.738	131.908
Diğer dönen varlıklar	13	14.985.269	12.386.807
DURAN VARLIKLAR		1.119.228.380	945.281.969
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	10.150.257	8.386.600
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.585.183	1.264.747
Maddi duran varlıklar		3.611.202	3.649.105
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	961.876.845	786.845.000
Peşin ödenmiş giderler	8	13.283.521	15.365.294
Diğer duran varlıklar	13	128.721.372	129.771.223
TOPLAM VARLIKLAR		1.818.250.647	1.841.010.507
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.220.178.705	1.145.411.307
Kısa vadeli borçlanmalar			
<i>İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	10	109.000.000	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	10	123.964.762	151.442.418
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	10	233.555.561	223.223.706
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4,6	597.778.452	591.227.508
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	48.642.942	63.088.151
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		156.055	140.060
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	34.570.703	1.531
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		539.832	416.360
Ertelemiş gelirler	8	58.900.015	94.025.114
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		389.792	158.014
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	12.480.721	20.797.708
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	179.870	890.737
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		667.636.410	478.126.132
Uzun vadeli borçlanmalar	10	657.212.910	466.384.594
Ertelemiş gelirler	8	10.150.257	11.503.074
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		273.243	238.464
OZKAYNAKLAR		(69.564.468)	217.473.068
Odenmiş sermaye	14	80.000.000	80.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14	100.000.000	100.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>	14	(44.468)	17.753
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları/kazançları</i>	14	(44.468)	17.753
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	4.802.656	4.802.656
Geçmiş yıllar karı		32.652.659	21.582.841
Net dönem (zararı)/karı		(286.975.315)	11.069.818
TOPLAM KAYNAKLAR		1.818.250.647	1.841.010.507

IX FİNANSAL TABLOLAR (devamı)**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE****AIT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	15	172.752.985	47.581.227	249.385.913	138.597.143
Satışların maliyeti (-)	15	(115.713.120)	(28.848.416)	(169.614.350)	(99.984.933)
Brüt kar		57.039.865	18.732.811	79.771.563	38.612.210
Pazarlama giderleri (-)	16	(13.443.964)	(5.992.725)	(14.467.718)	(1.731.979)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(17.950.748)	(5.692.624)	(9.744.010)	(6.123.882)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		45.584.041	8.005.228	65.999.808	8.387.119
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(30.591.037)	(8.876.468)	(42.150.646)	(7.691.482)
Esas faaliyet karı		40.638.157	6.176.222	79.408.997	31.451.986
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		19.500	-	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		-	-	(50.000)	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		40.657.657	6.176.222	79.358.997	31.451.986
Finansman geliri	18	1.406.512	486.496	334.283	-
Finansman gideri (-)	18	(329.039.484)	(187.171.889)	(72.153.342)	(28.347.807)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		(286.975.315)	(180.509.171)	7.539.938	3.104.179
Dönem vergi geliri / (gideri)	19	-	-	-	-
Dönem karı / (zararı)		(286.975.315)	(180.509.171)	7.539.938	3.104.179
Pay başına (kayıp) / kazanç	20	(3,587)	(2,256)	0,0942	0,0388
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(62.221)	(12.991)	(62.170)	(40.921)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER		(287.037.536)	(180.522.162)	7.477.768	3.063.258