



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

**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT 3 AYLIK  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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

## **İÇİNDEKİLER**

<b>I ŞİRKET PROFİLİ</b>	
-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
<b>II 1 OCAK 2019 - 31 MART 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	7-10
<b>III ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER</b>	10
<b>IV YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE ÜYELERİN NİTELİKLERİ</b>	10-11
<b>V KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM</b>	11
<b>VI RİSK YÖNETİMİ</b>	11
<b>VII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR</b>	12
<b>VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR</b>	13-20
-Şirket Ekspertiz Raporu Özetleri	
-Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına uyum	
<b>IX FİNANSAL TABLOLAR</b>	21-24
-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. 31 Mart 2019 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" dir.

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

<b>Ortağın Adı, Soyadı Ünvanı</b>	<b>Sermaye Payı ( TL )</b>	<b>Sermaye Oranı ( % )</b>
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
<b>TOPLAM</b>	<b>80.000.000</b>	<b>100,00</b>

## Yönetim Kurulu ve Komiteler

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



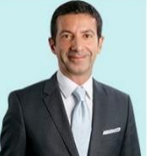
**M. Oğuz ÇARMIKLI**  
Yönetim Kurulu Başkanı



**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 - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
<b>Giderler</b>		
<b>Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar</b>		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	238.167	183.582
<b>Toplam</b>	<b>238.167</b>	<b>183.582</b>

## 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
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 dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca 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 – 31 MART 2019 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**

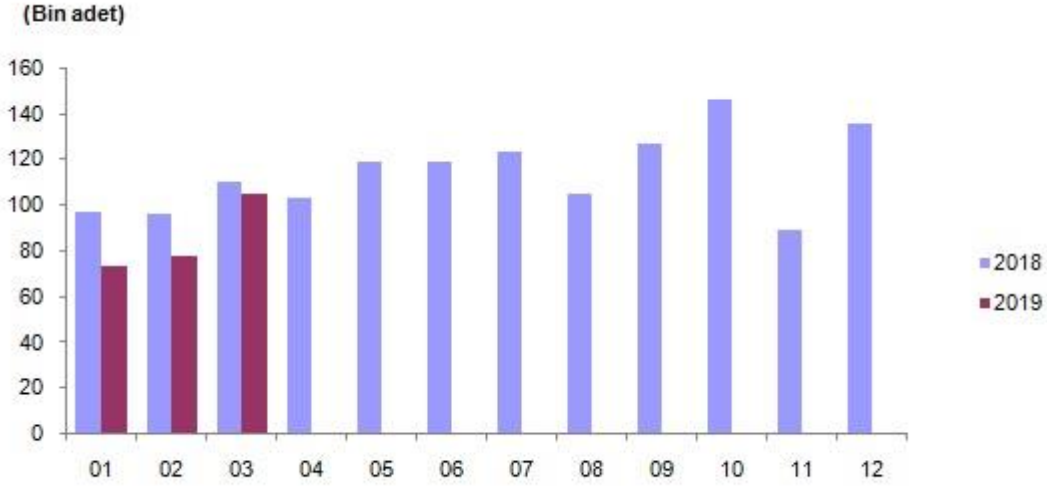
Şirketimiz İstanbul ili Şişli İlçesi Çağlayan Bölgesindeki Nuro Tower Projesinde, İstanbul ili Bağcılar İlçesindeki Nuro Park projesinde ve İstanbul ili Şişli İlçesi Seyrantepe bölgesindeki Nuro Life projesinde satış pazarlama çalışmalarına devam etmektedir. Gelişmeler Kamuoyuyla paylaşılmaktadır. Şirketimizin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

## TÜRKİYE EKONOMİSİ

### Türkiye'de 2019 Mart ayında 105.046 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,3 oranında azalarak 105.046 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 19.140 konut satışı ve %18,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10.619 konut satışı ve %10,1 pay ile Ankara, 6.366 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 5 konut ile Hakkari, 7 konut ile Ardahan ve 27 konut ile Bayburt oldu.

### Konut satış sayıları, 2018-2019



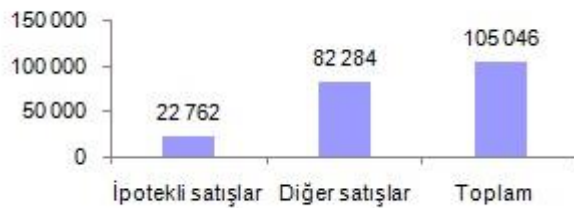
### İpotekli konut satışları 2019 Mart ayında 22.762 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30,6 oranında azalış göstererek 22.762 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 3.462 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %50 ile Artvin oldu.

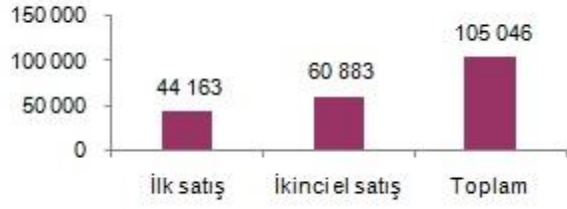
### Diğer satış türleri sonucunda 82.284 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %5,3 oranında artarak 82.284 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 15.678 konut satışı ve %19,1 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %81,9 oldu. Ankara 7.620 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.035 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 4 konut ile Hakkari oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Mart 2019





**Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2019****Konut satışlarında 44.163 konut ilk defa satıldı**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %12,9 azalarak 44.163 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %42 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.453 konut satışı ve %19,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.553 konut satışı ile Ankara ve 2.884 konut satışı ile İzmir izledi.

**İkinci el konut satışlarında 60.883 konut el değiştirdi**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 artış göstererek 60.883 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.687 konut satışı ve %17,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %55,8 oldu. Ankara 7.066 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.506 konut satışı ile Antalya izledi.

**Yabancılara 2019 yılı Mart ayında 3.129 konut satışı gerçekleşti**

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,3 artarak 3.129 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Mart 2019'da ilk sırayı 1.520 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 626 konut satışı ile Antalya, 173 konut satışı ile Ankara, 121 konut satışı ile Bursa ve 110 konut satışı ile Yalova izledi.

**Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı**

Mart ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 548 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 334 konut ile İran, 189 konut ile Suudi Arabistan, 156 konut ile Rusya Federasyonu ve 150 konut ile Afganistan izledi.

\*TÜİK (KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ BÜLTENİ)

**III - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER**

31 Mart 2019 itibarıyla şirketin piyasa değeri 170,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 3 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

**Performans**

	31.12.2018	31.03.2019
BIST 100 (XU100)	91.270	93.784
BIST GYO (XGMYO)	28.491	29.190
NUGYO	2,10	2,13

PERFORMANS
01.01.2019 – 31.03.2019
% 2,8
% 2,5
%1,4

## **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](http://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 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 kiralama 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**

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](http://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, İç 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

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep / Sözleşme Tarihi - No</b>	: 01 Aralık 2018 – 002
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 25 Aralık 2018
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31 Aralık 2018
<b>Rapor No</b>	: 2018/6254
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Nurol Tower bünyesindeki 183 adet bağımsız bölüm Şişli / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiköy Mahallesi, 9773 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı "44 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 183 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Turizm Tesis Alanı" "Emsal: 3,00 ve Yençok: Serbest"
<b>Raporun Konusu</b>	: 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		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	
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**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: NuroI Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep / Sözleşme Tarihi – No</b>	: 01 Aralık 2018 – 003
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 25 Aralık 2018
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31 Aralık 2018
<b>Rapor No</b>	: 2018/6255
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: 15 Temmuz Mahallesi, Gülbahar Caddesi üzerinde konumlu, 41,43 ve 45 kapı numaralı, NuroI Park sitesinde A, B, C, D, E, F, G, H, J ve K Blok bünyesinde yer alan 698 adet bağımsız bölüm Bağcılar / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: 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
<b>Sahibi</b>	: NuroI Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Prestij Hizmet Alanı" "Emsal: 2,00 ve TAKS:0,50"
<b>Raporun Konusu</b>	: 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		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	
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

1

**NUROL LIFE PROJESİ****DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

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

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)</b>	
Projedeki Nurool GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 177 adet bağımsız bölümün mevcut durumuyla pazar değeri	406.965.000,-TL
Projedeki Nurool GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 177 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	410.690.000,-TL
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>
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**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep / Sözleşme Tarihi – No</b>	: 01 Aralık 2018 – 001
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 26 Aralık 2018
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31 Aralık 2018
<b>Rapor No</b>	: 2018/6253
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Masiak Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, 257 kapı numaralı, Nurol Plaza bünyesindeki 14 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: 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
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Ticaret Alanı (T2), TAKS: 0,40 ve Emsal: 2,00"
<b>Raporun Konusu</b>	: 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		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	
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 Alınmalarna 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**

<b>Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler</b>	
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 : <a href="mailto:info@smartkurumsal.com.tr">info@smartkurumsal.com.tr</a>
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)

<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE</b>		
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**

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

<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE</b>		
Taşınmazlar	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
<b>Toplam 13 Adet Dükkan</b>	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 : <a href="mailto:info@smartkurumsal.com.tr">info@smartkurumsal.com.tr</a>
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	Ceyhun 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.-
	Dörtüzyaltmışbin Türk Lirası	Dörtüzdoksanaltıbinsekizyüz Türk Lirası

## Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	96.738.259	24.470.352
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.464.308.806	1.491.161.895
<b>C</b> İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>236.497.866</b>	<b>265.599.262</b>
<b>D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>1.797.544.931</b>	<b>1.781.231.509</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.211.054.636	1.163.166.674
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	273.606.800	209.300.317
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	(114.485.058)	(18.538.983)
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>427.368.553</b>	<b>427.303.501</b>
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>1.797.544.931</b>	<b>1.781.231.509</b>
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	96.735.306	29.966.752
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b> İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi krediler (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	21.266.304	20.666.415
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	44.987.148	16.243.515

### 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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
<b>1</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
<b>2</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%81,46	%83,72	Asgari %51
<b>3</b> Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%5,38	%1,68	Azami %49
<b>4</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
<b>5</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
<b>6</b> İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
<b>7</b> Borçlanma sınırı (*) (**) (***)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	(%1274,28)	(%7402,75)	Azami %500
<b>8</b> Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%5,38	%1,68	Azami %10
<b>9</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%2,50	%0,91	Azami %10

(\*) Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla 47.064.867 TL tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmiştir.

(\*\*) Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla 60.897.825 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 olası 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 ("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 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla taraf olduğu 218 dava bulunmaktadır.Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in finansal tablolarında 1.942.813 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 31 Mart 2019 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 1.797.544.931 TL olup (31 Aralık 2018: 1.781.231.509 TL), Hasılat'ı 57.977.125 TL'dir (31 Mart 2018: 64.301.044 TL). Şirket'in 31 Mart 2019 itibarıyla Net Dönem Zararı - 95.844.704 TL (31 Mart 2018 : Net Dönem Zararı -15.525.761 TL) olarak gerçekleşmiştir.

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 666.348.269 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.354.954.710 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir. Şirket 1 Ocak - 31 Mart 2019 ara hesap döneminde (95.844.704) TL tutarında net dönem zararı elde etmiş ve bunun neticesinde özkaynakları (-) 114.485.058 TL olmuştur. (TTK 376 hesaplamasına göre toplam özkaynak tutarı 112.412.915 TL'dir).

Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 376'ncı maddesinde düzenlenen sermaye kaybı ve borca batıklık hükümlerinin halka açık şirketler bakımından uygulanmasına 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'ncü Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ'in Geçici 1'nci maddesinde "1 Ocak 2023 tarihine kadar, Kanunun 376'ncü 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'ncü maddesine ilişkin değerlendirmelerinde de uygulanacağı" belirtilmiştir. Buna göre, Şirket'in 31 Mart 2019 tarihli finansal tablolarında net dönem zararı içerisinde gerçekleşmemiş kur farkı 32.799.375 TL olup, ayrıca geçmiş yıl zararları içerisinde de 194.098.598 TL gerçekleşmemiş kur farkı gideri bulunmaktadır. Şirket'in toplam özkaynakları içerisinde 226.897.973 TL tutarında gerçekleşmemiş kur farkı bulunmakta olup, TTK 376'ncü maddesine ilişkin yapılan hesaplamalarda 226.897.973 TL tutarındaki kümüle gerçekleşmemiş kur farkının dikkate alınması durumunda toplam özkaynak tutarı 112.412.915 TL'dir. TTK'nın 376'ncü 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 31 Mart 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 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.464.308.806 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 115, 223 ve 146'dır. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla 154 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla 1.057 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla 232 adet konut teslim edilmiştir. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini düşünmektedir.

#### **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 kanaatindedir.

## IX FİNANSAL TABLOLAR (devamı)

31 MART 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>666.348.269</b>	<b>649.506.654</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	96.748.285	30.099.885
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4, 6	1.459.228	1.447.090
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	67.037.229	73.151.727
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		4.086.883	23.082.084
Stoklar	7	460.968.899	485.370.895
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili Taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	4, 8	375.226	164.918
<i>İlişkili olmayan Taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>		13.413.378	15.072.796
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13	258.394	128.978
Diğer dönen varlıklar	13	22.000.747	20.988.281
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.131.196.662</b>	<b>1.131.724.855</b>
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	6.996.536	7.503.935
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		2.064.918	1.696.748
Maddi duran varlıklar	10	3.260.253	3.376.422
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.003.339.907	1.005.791.000
Peşin ödenmiş giderler	8	11.027.386	11.525.302
Diğer duran varlıklar	13	104.507.662	101.831.448
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.797.544.931</b>	<b>1.781.231.509</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.354.954.710</b>	<b>1.226.444.754</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	10	222.461.587	245.674.083
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	10	432.200.297	345.697.269
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4, 6	346.592.443	328.523.659
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	27.810.125	33.343.097
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		144.913	438.763
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	273.606.800	209.300.317
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		427.878	484.515
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	4, 8	-	21.921
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	8	39.972.549	51.273.547
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		366.270	158.014
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	11.137.355	10.826.064
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	234.493	703.505
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>557.075.279</b>	<b>573.325.738</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	11	556.392.752	571.795.322
Ertelenmiş gelirler	8	300.004	1.233.413
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		382.523	297.003
<b>OZKAYNAKLAR</b>		<b>(114.485.058)</b>	<b>(18.538.983)</b>
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	(135.610)	(34.239)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	14	(135.610)	(34.239)
Kardan ayrılan kısıtlanmış vedekler	14	4.802.656	4.802.656
Geçmiş yıllar (zararı) / karı		(203.307.400)	32.652.659
Net dönem (zararı) / karı		(95.844.704)	(235.960.059)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.797.544.931</b>	<b>1.781.231.509</b>

**IX FİNANSAL TABLOLAR (devamı)****31 MART 2019 VE 2018 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

Kar veya zarar kısmı	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2019	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Mart 2018
Hasılat	15	57.977.125	64.301.044
Satışların maliyeti (-)	15	(29.459.348)	(43.578.554)
<b>Brüt kar</b>		<b>28.517.777</b>	<b>20.722.490</b>
Pazarlama giderleri (-)	16	(8.776.269)	(3.525.969)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(7.353.362)	(6.467.667)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		3.622.116	29.449.982
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(3.122.913)	(8.754.028)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>12.887.349</b>	<b>31.424.808</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3.885.000	19.500
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	-
<b>Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı</b>		<b>16.772.349</b>	<b>31.444.308</b>
Finansman geliri	18	1.300.683	12.178
Finansman gideri (-)	18	(113.917.736)	(46.982.247)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı</b>		<b>(95.844.704)</b>	<b>(15.525.761)</b>
Dönem vergi geliri/(gideri)	19	-	-
<b>Dönem (zararı)/karı</b>		<b>(95.844.704)</b>	<b>(15.525.761)</b>
Adi pay başına kazanç/(kayıp)	20	(1,1981)	(0,1941)
<b>DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(101.370)	(25.951)
<b>TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR</b>		<b>(95.946.075)</b>	<b>(15.551.712)</b>