

SIRT



www.nurolgyo.com





**Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2017 Faaliyet Raporu**



İçindekiler

- 02** Kurumsal Profil
- 04** Genel Müdür Mesajı
- 05** Yönetim Kurulu
- 06** Üst Yönetim ve Organizasyon Şeması
Komiteler
- 07** Bir Bakışta 2017
- 08** Vizyon, Misyon, Değerler
- 09** Sermaye Bilgileri
- 10** Finansal Göstergeler
- 11** Küresel Piyasalara Hızlı Bakış
- 12** Türkiye'de Ekonomik Gelişmeler ve
Konut Sektörü



- 14** Şirket Faaliyetleri
- 16** Portföy
- 24** Proje Geliştirme
- 25** İnsan Kaynakları Yaklaşımı
- 25** Çevre Yaklaşımı
- 26** Kurumsal Yönetim
- 33** Genel Kurul Toplantı Gündemi
- 34** Finansal Tablolar
- 36** Bağımsız Denetçi Raporu



Kurumsal Profil



Nurol GYO “kusursuz” yönetim anlayışını benimsemektedir. Oluşturduğu komiteler sayesinde tüm projelerini mükemmel şekilde yöneten şirket, uzman ekiplerinden aldığı güçle paydaşlarının beklentilerine cevap vermekte ve modern projelerle sektöründe kalıcı izler bırakmaya devam etmektedir.

2017 yılında dünya ekonomisi son yıllardaki durgun görünümünden çıkarak toparlanma kaydederken, ülkemizde dikkat çeken büyüme oranlarına ulaşıldı. Nurol GYO olarak bu olumlu tablonun sektörümüze yansımalarına şahit olurken, ulaştığımız sonuçlarla istikrarlı çalışmalarımızın ve stratejimizin doğruluğunu bir kez daha ispatladık.



Değerli Paydaşlarımız,

Nurol GYO olarak 2017 yılına ait faaliyet raporumuzu takdim etmekten onur duyuyoruz. Faaliyet raporumuzda şirketimize ilişkin güncel bilgilerle sizleri buluşturmadan önce, 2017 yılına ait küresel gelişmeleri, Türkiye ekonomisini ve gayrimenkul sektörünü kısaca değerlendirerek başlamak istiyorum. Dünya ve Türkiye 2017'de ekonomik ve siyasi anlamda farklı gelişmelere sahne oldu. Bununla birlikte global ekonomideki toparlanmanın olumlu yönde etkilerini yıl boyunca hissettik. Ne mutlu ki ülkemiz, 2017'de tüm küresel ve bölgesel sorunlara rağmen son yılların en yüksek büyüme performansını yakaladı. 2017 başında GSYH büyümesinin %3 civarında olacağı beklenirken yaklaşık 200 milyar TL'lik Kredi Garanti Fonu (KGF), vergi indirimleri ve teşvikler sayesinde yıl sonunda %7 civarında bir büyümeye ulaşıldı.

Türk ekonomisinin amiral gemisi tam yol ilerliyor.

Gayrimenkul sektörü Türkiye ekonomisinin amiral gemisidir. Bu yüzden, yurt içi ve yurt dışı piyasalarındaki dalgalanmalardan, dövizden, faiz oranlarından ve küresel politikalarından doğrudan etkileniyor. Bu bağlamda sektörümüzün de genel olarak büyüme beklentilerini karşıladığını söyleyebiliriz. Ülkemizde konut satışları 2017'de bir önceki yıla göre %5,1 artış gösterdi. Bu artışta, İstanbul 238.383 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 150.561 konut satışı ve %10,7 pay ile Ankara, 84.184 konut satışı ve %6 pay ile İzmir izledi. Yabancı yatırımcılara yapılan konut satışları da kayda değer bir artış göstererek bir önceki yıla oranla %22,2 artış gösterdi.

Piyasa değerimiz 380 milyon TL'ye ulaştı.

Nurol GYO olarak 2017 yılını başarıyla tamamlayan gururunu yaşıyoruz. Sayıları 20.000'e yaklaşan yerli ve yabancı çalışanı, 35'ten fazla şirket ve iştirakiyle Nurol Şirketler Topluluğu'nun bir parçası olarak ülke ekonomimize katma değer sunan faaliyetlerimizle sektörümüze öncülük etmeye devam ettik. Bu bağlamda şirketimizin piyasa değeri 2017 sonunda 380 milyon TL'ye, aktif büyüklüğü ise 1 milyar 841 milyon 10 bin 507 TL'ye ulaştı. Bu başarıda katkısı olan tüm çalışma arkadaşlarımızı yürekten kutluyorum.

Şirketimizin markalı konut projelerindeki çalışmaları yıl boyunca hız kesmeden devam etti. Arazi geliştirme, proje tasarımı, pazarlama ve satış alanlarındaki tüm faaliyetlerimizde yer aldığımız her bölgeye Nurol GYO imzasını ve bakış açısını taşıyoruz. Amacımız sadece metrekarelerle ifade edilen yaşam alanları oluşturmak değil, topluma bir yaşam kültürü kazandırmayı kendimize görev ediniyoruz. Mutluluk, keyif ve konfor veren projelerle

yarınları planlarken odak noktamıza müşterilerimizi ve ihtiyaçlarını alıyoruz. Önceliğimiz insan, önceliğimiz kaliteli ve iyi bir yaşam.

Nurol Life'ta yaşam başladı.

Bu anlamda 2017'nin en gurur verici gelişmelerinden biri Nurol Life projemizin tamamlanması oldu. Belgrad Ormanı'na komşu olan, Ayazağa vadisinde yer alan Nurol Life projemizi tamamlayıp gayrimenkul sektörüne kazandırdıktan sonra burada yaşamın başladığını müjdelemekten mutluluk duyuyorum.

2018'de konut kredi faiz oranlarındaki istikrarın sağlanması ve yapılması planlanan konut kampanyalarıyla birlikte büyüme trendinin devam edeceğini söyleyebiliriz. Sektörel teşvikler ve düzenlemeler de gayrimenkul alanının büyümesi için itici bir güç olmaya devam edecek.

Ülkemizin gelişip kalkınması için Nurol GYO olarak üzerimize düşen görevin farkındayız. 2018'de de çalışmalarımıza bu anlayış doğrultusunda tüm hızıyla devam edeceğiz. Yarım asırlık köklü bir aile olarak, geleceğe olan inancımız ve yenilikçi vizyonumuzla ülkemiz için daha nice güzel projelere imza atacağımızdan şüphem yok.

Saygılarımla,
Nurdoğan Topuz
Nurol GYO Genel Müdürü

Yönetim Kurulu

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



Yönetim Kurulu Başkanı

M. Oğuz Çarmıklı



Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi

S. Ceyda Çarmıklı Kılıçaslan



Yönetim Kurulu Üyesi

Tarık Ongun



Yönetim Kurulu Bağımsız Üye

Kubilay Umul



Yönetim Kurulu Bağımsız Üye

Numan Kepoğlu

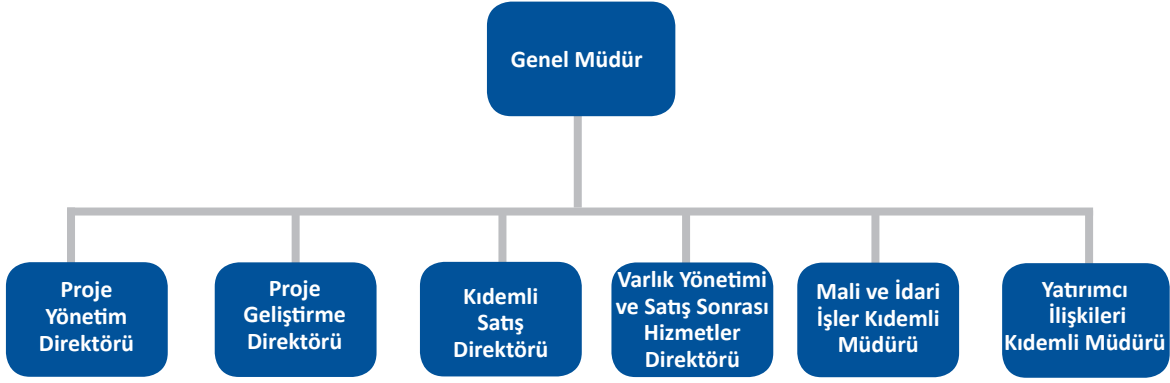
ADI SOYADI	UNVANI	BAĞIMSIZLIK DURUMU
M. Oğuz ÇARMIKLI	Yönetim Kurulu Başkanı	
S. Ceyda Çarmıklı KILIÇASLAN	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi	
Tarık ONGUN	Yönetim Kurulu Üyesi	
Kubilay UMUL	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Numan KEPOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Üst Yönetim ve Organizasyon Şeması

Üst Yönetim

ADI SOYADI	UNVANI
Nurdoğan TOPUZ	Genel Müdür
Arzu ÖZER	Proje Yönetim Direktörü
Sena ERSOY	Proje Geliştirme Direktörü
Serhat GÜNGÖR	Kıdemli Satış Direktörü
Ertuğrul SAYGILI	Varlık Yönetimi ve Satış Sonrası Hizmetler Direktörü
Gönül NUHOĞLU	Mali ve İdari İşler Kıdemli Müdürü
Nadir Güneş YILDIZ	Yatırımcı İlişkileri Kıdemli Müdürü

Organizasyon Şeması



Komiteler

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 iki üyeden oluşmaktadır.

- Kubilay UMUL Başkan
- Numan KEPOĞLU Üye

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 denetimin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamaktır. Komite, her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesi iki üyeden oluşmaktadır.

- Kubilay UMUL
- Numan KEPOĞLU

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Komite, 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. Şirket'in 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 Kurulu'na her iki ayda bir durum değerlendirmesine ilişkin rapor vermektedir.

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi iki üyeden oluşmaktadır.

- Kubilay UMUL
- Numan KEPOĞLU

80 milyon TL

Nurol GYO çıkarılmış sermaye tutarı

380 milyon TL

Piyasa değeri

681 milyon 450 bin TL

Nurol Park Projesi nihai değer takdiri

61 milyon 520 bin TL

Nurol Plaza nihai değer takdiri

31 milyon 500 bin TL

Nurol Residence nihai değer takdiri

547 milyon 510 bin TL

Nurol Tower nihai değer takdiri

420 bin TL

Karum İş ve Alışveriş Merkezi nihai değer takdiri

501 milyon 335 bin TL

Nurol Life Projesi nihai değer takdiri

10 milyon 560 bin TL

Oasis AVM nihai değer takdiri

351 milyon 529 bin 209 TL

Şirketin 2017 hasılatı

1 milyar 841 milyon 10 bin 507 TL

Şirketin aktif büyüklüğü

Nurol GYO, attığı her adımı “Kalıcı İzler” bırakmak hedefiyle tasarlar. Gelecek nesillere gururla bırakılacak sürdürülebilir yapılar ve mimari değeri yüksek projeler hep bu anlayışın ürünüdür. Nurol GYO, arazi tespitinden proje oluşturulmasına, proje yönetiminden teslimatına dek her aşamada paydaşlarının duyduğu güveni haklı çıkarmakta ve mükemmel iş yapma anlayışıyla beklentileri karşılamaktadır.

Türkiye’de “Kalıcı İzler” bırakmak hedefiyle geleceğin sürdürülebilir yapılarını inşa eden Nurol GYO, gücünü Türkiye’nin köklü kuruluşlarından biri olarak yarım asırdır varlığını gururla sürdüren Nurol Holding’ten almaktadır. 6 farklı sektör 35’i aşkın şirket ve bağlı iştirakleriyle faaliyet gösteren Nurol Holding bugüne kadar 25 milyar doların üzerinde ekonomik değer yaratmıştır. Nurol GYO, bağlı olduğu Nurol Holding’in işletme, yatırım, insan kaynakları ve diğer tüm alanlardaki anlayışını benimseyerek gayrimenkul sektörüne yeni bakış açıları kazandırmaktadır. Tecrübe ile uzmanlığı, tasarım ile fonksiyonelliği buluşturan Nurol GYO, küresel gayrimenkul sektöründe örnek teşkil edecek ve Türkiye’nin göğsünü kabartacak projelere imza atmaktadır.

Bu iddiasını “Kalıcı İzler” hedefiyle buluşturan Nurol GYO, 21. yüzyılın ihtiyaçlarına cevap verebilecek, çağın yaşam tarzına ve değişen tüketim alışkanlıklarına uygun çözümler getiren projeler üzerinde çalışmaktadır. Bu anlamda büyükşehirlerin gereksinimlerini doğru okumak, Nurol GYO müşterilerinin istek ve ihtiyaçlarını karşılayan kârlı konut ve ofis projeleri üretmek için son derece önemlidir. Nurol GYO, arazi tespit etmekten proje geliştirmeye planlamadan satışa uzanan zorlu süreçte gerek donanımlı insan kaynağıyla gerek kullandığı yeni teknolojilerle fark yaratmaya devam etmektedir.

Sektöründeki gereksinimleri tespit edip doğru okumak için Nurol GYO, tecrübeli, nitelikli ve eğitimli kadrosundan destek almaktadır. Alanında uzman ekibiyle hayata geçirdiği katma değerli projeleri ve gösterdiği performans Nurol GYO’nun sürdürülebilir bir şirket olduğunun ispatıdır. Bu sayede tüketicilerin duyduğu güveni hiçbir zaman boşa çıkarmamıştır.

Nurol GYO’nun sektöre kazandırdığı "ilkler" bu anlayışın en önemli göstergeleridir.

Nurol GYO’nun portföyünde yer alan Ankara Karum İş ve Alışveriş Merkezi 1986’da Gaziosmanpaşa’daki Sheraton Hotels & Towers Projesi ile birlikte projelendirilmiştir. 1991’de hizmete giren Karum, başkentin sembollerinden biri haline gelmiştir.

Türkiye’yi ilk kez “Designer Outlet” anlayışıyla buluşturan, “OASIS Designer Outlet” ise Nurol Park’ta 2017’de açılarak ziyaretçilerin ilgi odağı olmayı kısa sürede başarmıştır. Türkiye’de ilk kez en prestijli dünya markaları en uygun fiyat ve çeşitlerle “OASIS Designer Outlet” çatısı altında bir araya gelmektedir. Oasis Designer Outlet; “Hızlı Alışveriş”, “Al ve Uç” ve “Ye ve Eğlen” konseptleriyle klasik alışveriş merkezlerinden ayrılmaktadır.

Nurol GYO’nun; Karum İş ve Alışveriş Merkezi, İstanbul Nurol Plaza, Bodrum Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, 2016’da tamamlanan Nurol Tower ve Nurol Park’tan oluşan portföyüne 2017’de anahtar teslimlerin başladığı Nurol Life projesi de eklenmiş ve böylece portföy daha da zenginleşmiştir.

Nurol Life, Seyrantepe’de, 9.525 m²’lik arazi üzerinde konumlanmıştır. Projede misafir evleri, restoranlar, sinema ve toplantı odaları, spor salonları bulunmaktadır. Nurol Life’in ilgi çeken en önemli unsurlarından biri ise 4 metre tavan yüksekliğine sahip olmasıdır.

Başladığı her proje ile gayrimenkul sektörünün çitasını yükseltmeyi hedefleyen Nurol GYO’nun vizyon, misyon ve değerleri ile şirket profili şu şekildedir:

Vizyon

Nurol GYO, gayrimenkul sektörünün sınırlarını genişletmek, trendlerini belirlemek ve rekabet çitasını yükseltmek vizyonu ile hareket etmektedir.

Misyon

- Çağın ihtiyaçlarını müşteri beklentileriyle buluşturan uygun çözümler getirmek.
- Güncel trendleri takip ederek hızlı ve rekabetçi projeler yaratmak.
- Dünyaya, ülkeye ve topluma değer katan, yenilikçi, çevreyle dost ve sürdürülebilir projeler gerçekleştirmek.

Değerler

- Bireye Saygı
- Emeğe Saygı
- İtibar
- Dürüstlük
- Doğruluk

Nurol GYO bu ilkeli yaklaşımı ile çalışanları, yatırımcıları, iş ortakları ve birbirinden değerli müşterileri ile olan ilişkilerini sürdürmektedir.

Şirket Profili

3 Eylül 1997 tarihinde kurulan Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”)’in merkezi İstanbul’dadır. Aralık 1999’da Şirket hisselerinin %49’u halka arz olunmuştur. 31 Aralık 2017 itibarıyla Şirket’in hisselerinin %26,02’si halka açık durumdadır. Hisseler Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir.

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, 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: 257 Kat: 3 Maslak, İstanbul.

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

Pay Dağıtımı

Kayıtlı Sermaye Tavanı
200.000.000 TL olan şirketin Çıkarılmış Sermayesine tekabül eden 80.000.000 (Seksenmilyon) adet paydan 10.404.000 (OnmilyonDörtüzdörtbin) adet pay A Grubu ve nama yazılı, 69.596.000 (AltmışdokuzmilyonBeşyüzdoksanaltıbin) pay da B grubu ve hamiline yazılıdır. A grubu payların Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Yönetim Kurulu Üyeleri, sadece A grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Şirketin

kendi hisselerine ilişkin iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

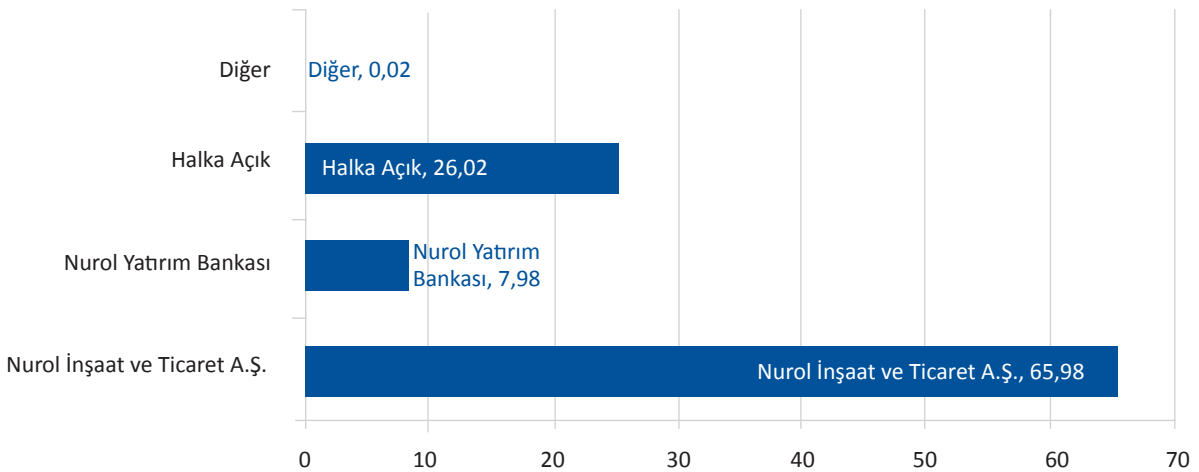
Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	80.000.000 -TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	200.000.000 -TL

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı, Soyadı	Sermaye Payı	Sermaye Oranı
Unvanı	(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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı %



Kalıcı İzler

Konut, ofis ve AVM projelerine yaptığı yatırımlarla sektörde katma değer yaratan Nurol GYO, planladığı her çalışmada coğrafi ve yapısal kriterler kadar yapının satılabilir ve kiralanabilir olma özelliklerine de dikkat etmektedir.

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") Türkiye'de ilk olarak 1995 yılında kurulmuş, 1997'de Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB'ye kote olmuştur. İlk yıllarda yatırımcılara sağlanan devlet teşvikleri, vergi destekleri ve benzeri çabalar sayesinde sektöre dikkat çekecek düzeyde sermaye girişi sağlanmıştır. Elbette bunda Türk toplumunun yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yer tutmasının da rolü bulunmaktadır.

Gayrimenkul sektöründe talebin her geçen gün artması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması

ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması gibi unsurlar, yeni kuruluş veya dönüşüm sürecinde daha fazla GYO'nun sektöre girmesinde etkili olmuştur. GYO sayısı arttıkça rekabet de artmış ve bununla beraber projelerin kalitesi de artmaya başlamıştır.

1999 yılı içerisinde halka açılan ve İMKB'ye kote olan Nurol GYO, portföyünü oluştururken coğrafi ve yapısal çeşitlilik kriterlerinin yanı sıra geliştireceği projelerde satılabilir ve kiralanabilir olma özelliklerini de göz önünde bulundurmaktadır.

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

Şirket, İstanbul, Şişli'de Çağlayan bölgesinde yer alan Nurol Tower, İstanbul Bağcılar'daki Nurol Park ve Seyrantepe'deki Nurol Life projelerinde satış-pazarlama çalışmalarına devam etmektedir.

Şirket'in rapor döneminde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

Finansal Göstergeler (Milyon TL)	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Dönen Varlıklar	445	732	997	1.380	1.294	896
Duran Varlıklar	63	109	140	201	566	945
Toplam Varlıklar	508	840	1.138	1.581	1.860	1.841
Kısa Vadeli Yükümlülükler	237,8	582	602	1.129	1.143	1.145
Uzun Vadeli Yükümlülükler	200	205,8	515	396	510	478
Net Kâr	7	-17,2	-31,5	-105,6	151	11
Satış Gelirleri	4,5	8,4	6,5	104,1	466,9	351,5
Satış Maliyetleri	1,3	4,4	1,8	42,3	331,8	250,1

Hisse Senedi Performansı	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Piyasa Değeri (milyon TL)	310	160	157	371	329,6	380
Borsa Kapanış Fiyatı (TL)	7,74	4,01	3,94	4,64	4,12	4,75
Pay Başına Kâr (TL)	0,17	-0,43	-0,79	-2,64	2,06	0,14

2016 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanmaya başlayan küresel ekonomi, gelişmiş ülkelerin artan büyümesiyle beraber 2017'de yukarıya doğru ivme kazanmıştır.

Gelişmiş ülkeler 2017'yi büyük oranda istikrarı sağlayarak tamamlamıştır. T. C. Kalkınma Bakanlığı'nın verilerine göre küresel ekonomi güven artışının da etkisiyle ılımlı toparlanmaya devam etmektedir. İki yıl boyunca devam eden zayıf göstergelerden sonra üretimdeki ekonomik etkinliğin artması ve bunun ticareti desteklemesiyle birlikte büyümede 2018'de de ilerleme beklenmektedir. Öte yandan yükselen ekonomilerin kırılganlığı halen devam etmektedir. Önceki yıl olduğu gibi 2017'de de ABD Merkez Bankası FED'in faiz artırımlarını takip eden gelişmeler dünya ekonomisine yön vermiştir.

Consensus Economics'in 11 Aralık tarihli Doğu Avrupa Bölgesi raporu, bölgenin, yurt içi siyasi risklere rağmen 2017'yi güçlü büyümeyle tamamladığını ve toparlanmanın hızlandığını belirtmiştir.

IMF Ekim 2017'de yayımladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda ise küresel ekonomik aktivitedeki artışın sürdüğünü ifade etmiştir. Raporda, 2016 yılında %3,2 ile küresel finansal kriz sonrasındaki en düşük seviyesinde seyreden küresel büyümenin; 2017'de %3,6, 2018'de ise %3,7 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

OECD, Küresel Ekonomik Görünüm Kasım 2017 raporunda, küresel ekonomideki iyileşmenin güçlenerek sürdüğünü ve genele yayılmaya devam ettiğini belirtmiştir. Raporda, Dünya ekonomisi için 2017 büyüme tahmini %3,5'den %3,6'ya yükseltilirken 2018 ve 2019 için tahminler %3,7 ve %3,6 olarak açıklanmıştır.

Dünya Bankası ise Küresel Ekonomik Görünümü Ocak 2018 raporunda dünya ekonomisi için 2017 büyüme tahminini %2,7'den %3'e yükseltmiştir.

Dört yıldır süren müzakerelerin ardından Avrupa Birliği ve Japonya, dünyanın en büyük serbest ticaret anlaşması için uzlaşma sağlamıştır. Bu uzlaşmanın 2018'de küresel ekonomiye olumlu yansımaları beklenmektedir.

FED üyelerinin beklentileri ise 2018 yılı için üç defa faiz artırımına gidileceği yönündedir. Avrupa Birliği Komisyonu'nun Aralık 2017'de Avrupa'da ekonomik ve parasal birliğin güçlendirilmesini amaçlayan

yeni düzenlemeleri içeren teklif paketini açıklamasıyla 2018'in Avro Bölgesinde yeni gelişmelere sahne olacağı tahmin edilmektedir.

Bu gelişmelere ve tahminlere karşın dünya ekonomisinde çeşitli riskler de bulunmaktadır. Avro Bölgesi bankacılık sektörü halen risklidir ve kaygılar devam etmektedir. Çin başta olmak üzere, bazı gelişmekte olan ülkelerdeki özel sektör borçluluğunun da yüksek seviyelere ulaşması küresel ekonomik görünümde aşağı doğru ilerleyen bir risk faktörü olarak yer almaktadır. Buna karşın Çin ekonomisinin "yeni normal" olarak adlandırılan düşük ancak dengeli büyüme eğilimi devam etmektedir.

Büyüme oranları ve bütçe açıkları 2017'de gelişmiş ülkelerde büyüme oranları artış göstermiştir. ABD'de büyüme oranı 2017 yılının üçüncü çeyreği 2016'nın aynı dönemine kıyasla yüzde 2,3 olarak gerçekleşmiştir. Burada yasalaşan vergi reformu tasarısına göre kurumlar vergisi %35'ten %21'ye indirilmiştir. Söz konusu vergi indirimlerinin para politikasına ve ekonomik aktiviteye muhtemel etkileri ise henüz belirsizliğini korumaktadır.

Avro Bölgesinde varlık alım programı ve genişleyici para politikası etkisini göstermiştir. Bu bağlamda büyüme desteklenmekle birlikte büyüme oranları henüz beklenen seviyeye ulaşamamıştır. Avro Bölgesinde üçüncü çeyrekte büyüme %2,5 oranında gerçekleşmiştir. Avro Alanı'nın en büyük ekonomisi olan Almanya ise 2017'de %2,2 oranında büyüyerek son 6 yılın en iyi büyüme oranına ulaşmıştır.

Rusya 2017'nin ikinci çeyreğinde son beş yılın en yüksek oranını yakalayarak %2,5 büyüme kaydetmiş, üçüncü çeyrekte ise yıllık bazda %1,8 oranında büyümüştür.

Hindistan ekonomisi ise 2017'nin ilk yarısında beklenenden düşük şekilde %5,9 oranında beklentilerin altında büyürken, üçüncü çeyrekte %6,3 büyüyerek toparlanma kaydetmiştir.

AB'de bütçe açığı artık bir risk olarak görülmemektedir. Avro Bölgesinde bütçe açığının Gayri Safi Yurt İçi Hasılaya oranı %1,3'e gerileyerek Maastricht kriterlerinin altına inmeyi başarmıştır. ABD'nin bütçe

açığı % 3,5 Japonya'nın bütçe açığı ise %4,4 oranındadır.

Enflasyon ve faizler

Avro Bölgesinde 2017 enflasyon ortalaması %1,5 düzeyindedir. ABD'de ise %2,2, Birleşik Krallık'ta %3,1, Japonya'da ise %0,2 olarak gerçekleşmiştir. Avro Alanı'nda yıllık tüketici enflasyonu Aralık ayında %1,4 ile beklentiler doğrultusunda gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyon ise %1,1 düzeyinde açıklanmıştır. Avro Bölgesinde enflasyon oranı Avrupa Merkez Bankası'nın %2'nin hemen altındaki hedef değerinin gerisinde seyretmeye devam etmektedir.

Rusya'da enflasyon oranı Aralık ayında Kasım ayında olduğu gibi yıllık bazda %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu oran 1991 yılından bu yana en düşük seviyedir. Öte yandan AB, Ukrayna'yı istikrarsızlaştırdığı gerekçesiyle Rusya'ya uyguladığı ekonomik yaptırımların süresini 6 ay uzatmıştır.

İngiltere Merkez Bankası (BoE) Kasım ayında politika faizini 25 baz puan yükseltmiştir. Brexit görüşmelerinde ilk aşamanın tamamlanması BoE'nin karar alırken Brexit'in olası etkilerine ilişkin endişelerini azalmasını sağlamıştır.

Japonya Merkez Bankası (BoJ), 2017'nin son toplantısında parasal teşvik programında değişikliğe gitmeme kararı almış ve kısa vadeli politika faizinin %0,1 seviyesinde tutmuştur. Bu kararın ardından BoJ güçlü parasal gelişmeyi sürdüreceğini de vurgulamıştır.

Çin ekonomisi 2017 yılının ilk yarısında %6,9, üçüncü çeyreğinde ise %6,8 ile beklentilerin üzerinde büyümüştür. Politika kolaylaştırmaları ve arz yönlü reformlar beklenen güçlü büyüme performansının lokomotifleri olmuştur.

İşsizlik

Avro Bölgesinde işsizlik oranı Kasım ayında %8,8 olarak kaydedilmiştir. İşsizlik oranı Şubat 2009'dan itibaren kaydedilen en düşük seviyededir. Almanya'da işsizlik oranı ise Aralık 2017'de %5,5 seviyesine gerileyerek Avro Bölgesinde süren ekonomik toparlanmaya işaret etmektedir.

ABD'de işsizlik oranı yüzde 4 düzeyine gerileyerek son 17 yılın en düşük seviyelerine ulaşmıştır.

*Kaynak: T.C. Kalkınma Bakanlığı Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni Temmuz - Ekim, Ekim - Aralık 2017, IMF, OECD

Türkiye'deki ekonomik gelişmeler ve konut satışı

Türkiye, 2017'yi ekonomik olarak kayda değer bir büyüme ile kapatmıştır. Ekonomideki olumlu gelişmeler gayrimenkul sektörüne de olumlu şekilde yansımıştır. Bu doğrultuda TÜİK verilerine göre ülke genelinde 2017'de 1 milyon 409 bin 314 konut satışı yapılmıştır.



Türkiye'de ekonomik gelişmeler

Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Türkiye ekonomisi 2. çeyrekte %5,1 oranında, 3. çeyrekte ise %11,1 büyümüştür. 3. çeyrekteki bu rakam son 6 yılın en yüksek büyüme oranına işaret etmektedir. Bu gelişmeye bağlı olarak Dünya Bankası'nın "Küresel Ekonomik Beklentiler" raporunda Türkiye'nin 2017 büyüme tahmini %4'ten %6,7'ye yükseltilmiştir. 2017'de Kredi Garanti Fonu ile 364 bin işletmeye Hazine garantili 220 milyar TL'lik kredi verilmiştir. Bu da büyüme üzerine olumlu etkiler yaratmıştır. 2017'de Türkiye ekonomisinde parasallaşma eğilimi güçlenirken cari açık yükselmiştir. Enflasyon ise %11,92 olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)'in Kasım 2017 verilerine göre Türkiye'de işsizlik oranı 1,8 puanlık azalış ile %10,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kasım 2017 verilerine göre Türkiye genelinde 15 yaş ve üzeri işsiz sayısı 3 milyon 275 bin olarak açıklanmıştır.

2018 öngörülleri

ABD Merkez Bankası'nın faiz kararları, Çin'deki kredi balonuna ilişkin gelişmeler ve İngiltere'nin Brexit süreci küresel piyasaları doğrudan etkileyecektir ve bu nedenle Türkiye ekonomisinin de dolaylı şekilde bu gelişmelerden etkilenmesi beklenmektedir. 2018'de Türkiye için en önemli gelişmelerden bir diğeri ise Orta Doğu'da yaşananlar olacaktır. Orta Doğu haritasının değişmesi halinde Türkiye'nin alacağı pozisyonun ekonomiyi ve yeni yatırımları etkileyeceği öngörülmektedir.

Gayrimenkul sektöründe büyüme beklentileri sürerken ekonomide temkinli bir iyimserlik havası hakim görünmektedir. Enflasyon, döviz kuru ve faizler ekonominin gidişatını belirleyecek en önemli iç etkenler olarak sayılabilir. Bu nedenle

enflasyonun tek haneye indirilmesi ve faizlerin düşürülmesi son derece önem arz etmektedir. Türkiye'nin ekonomik büyümesinin devam edeceği öngörülürken bütçe açığının da buna oranla azalması beklentisi yüksektir.

Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2017

TÜİK Konut Satışları Aralık 2017 bülteninden yer alan bilgilere göre konut satışları 2017 yılında bir önceki yıla göre %5,1 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2017'de, İstanbul 238 bin 383 konut satışı ve %16,9 pay ile ilk sırayı almıştır. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 150 bin 561 konut satışı ve %10,7 pay ile Ankara, 84 bin 184 konut satışı ve %6 pay ile İzmir izlemiştir. En az satış ise 124 konut ile Hakkari'de gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde satılan konutların 473 bin 099 tanesi ipotekli, 936 bin 215 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşmiştir.

2017 Aralık ayında 132 bin 972 konut satılmıştır

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 oranında azalarak 132 bin 972 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 22 bin 932 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 12 bin 868 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 8 bin 305 konut satışı ve

%6,2 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 11 konut ile Hakkari ve Ardahan, 52 konut ile Bayburt olmuştur.

İpotekli konut satışları 2017 Aralık ayında 34 bin 029 olarak gerçekleşmiştir

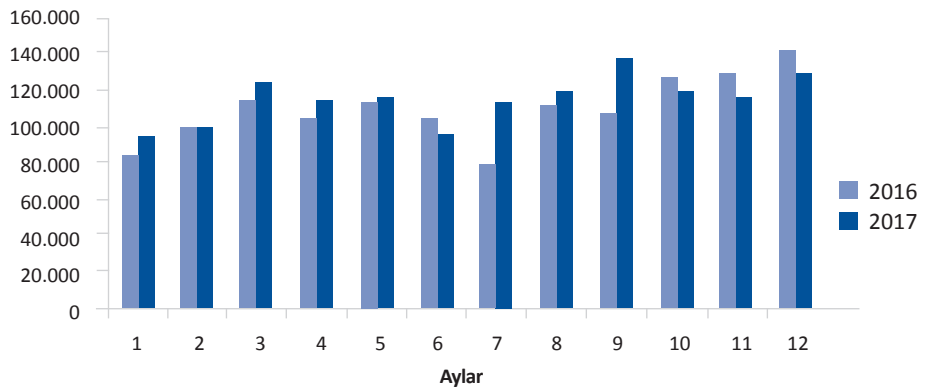
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30,7 oranında azalış göstererek 34 bin 029 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,6 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 6 bin 516 konut satışı ve %19,1 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %45,5 ile Ardahan olmuştur.

Diğer satış türleri sonucunda 98 bin 943 konut el değiştirmiştir

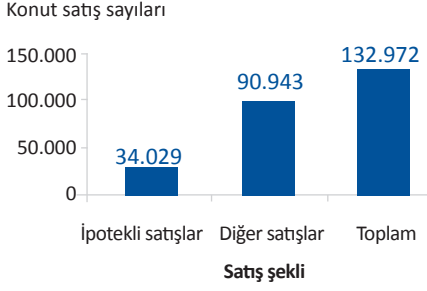
Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %5,7 oranında artarak 98 bin 943 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 416 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %71,6 olmuştur. Ankara 9 bin 101 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 6 bin 61 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 6 konut ile Ardahan olmuştur.

Konut satış sayıları, 2016-2017

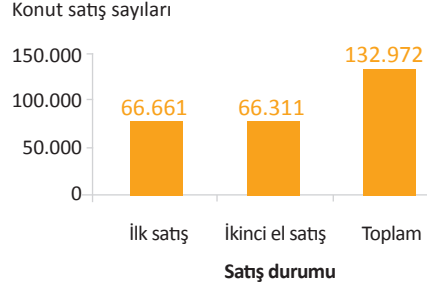
Konut satış sayıları



Satış şekline göre konut satışı Aralık 2017



Durumuna göre konut satışı Aralık 2017



Yabancılara yapılan konut satışları 2017 yılında bir önceki yıla göre %22,2 oranında artış göstermiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2017 yılında ilk sırayı 8 bin 182 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 4 bin 707 konut ile Antalya almıştır.

66 bin 661 konut ilk defa satılmıştır

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %7,1 azalarak 66 bin 661 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %50,1 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 11 bin 512 konut satışı ve %17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 bin 119 konut satışı ile Ankara ve 3 bin 885 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

66 bin 311 konut el değiştirmiştir

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,5 azalış göstererek 66 bin 311 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11 bin 420 konut satışı ve %17,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %49,8 olmuştur. Ankara 7 bin 749 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 4 bin 420 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Yabancılara 22 bin 234 konut satılmıştır

Yabancılara yapılan konut satışları 2017 yılında bir önceki yıla göre %22,2 oranında artış göstermiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2017 yılında ilk sırayı 8 bin 182 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 4 bin 707 konut ile Antalya almıştır. Antalya'yı 1474 konut satışı ile Bursa ve 1079 konut satışı ile Yalova izlemiştir.

Yabancılara 2017 yılı Aralık ayında ise 2 bin 164 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Aralık 2017'de ilk sırayı 802 konut satışı ile İstanbul almıştır.

İstanbul ilini sırasıyla 378 konut satışı ile Antalya, 188 konut satışı ile Bursa, 141 konut satışı ile Yalova izlemiştir.

En çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmıştır

Irak vatandaşları 2017 yılında Türkiye'den 3 bin 805 konut satın almıştır. Irak'ı 3 bin 345 konut ile Suudi Arabistan, 1691 konut ile Kuveyt, 1331 konut ile Rusya Federasyonu ve 1078 konut ile Afganistan izlemiştir.

Aralık ayında ise Irak vatandaşları Türkiye'den 418 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 271 konut ile Suudi Arabistan, 151 konut ile Kuveyt ve 129 konut ile Rusya Federasyonu izlemiştir.

Erkekler 837 bin 928, kadınlar 409 bin 453 konut sahibi olmuştur

Türkiye genelinde 2017 yılında, erkekler %59,4 pay ile 837 bin 928, kadınlar %29,1 pay ile 409 bin 453 konut sahibi olurken, %2,1 pay ile 29 bin 178 konut kadınlar ve erkekler tarafından ortaklaşa alındı. İstanbul 64 bin 147 konut satışı ve %15,7 payla Türkiye'de kadınlar tarafından en fazla konut satın alınan il olmuştur. İstanbul'da 137 bin 067 konut erkekler tarafından alınırken, kadınlar ve erkekler tarafından ortak alınan konut sayısı 7 bin 162 olmuştur. En az konut satışının gerçekleştiği iller kadınlarda 29 konut ile Ardahan, erkeklerde 89 konut ile Hakkari olmuştur.



*Kaynak:TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2016 ve Aralık 2017 Bülteni



Şirket Faaliyetleri



Hayata geçirdiği çağdaş projelerde en güncel teknolojilerden yararlanan Nuro! GYO, faaliyetleri kapsamında sürdürülebilir konutlar, yaşam alanları, AVM'ler ve ofisler inşa etmektedir.

Portföy

Nurol GYO, AVM'den yaşam alanlarına uzanan geniş portföyüyle gayrimenkul ihtiyaçlarına uygun çözümler getirmektedir. Yapılarda en güncel inşaat teknikleri ile en kaliteli beton ve çeliği buluşturan Nurol GYO, doğal afet gibi olası durumları da titizlikle ele alarak projelerini geliştirmektedir.

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar / Ekspertiz Raporu Özetleri

Nurol Tower

Nurol Tower, Nurol GYO'nun dikkat çeken çevre dostu bir ev ve ofis projesidir. Yaşam alanı 73 m²'den 193 m²'ye değişen ve sunduğu ayrıcalıklı hizmetleri ile hem ev hem ofis olarak kullanım imkanı sunarak modern yaşamın ihtiyaçlarına çözüm getirmektedir. Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Yeşil Bina Sertifikası LEED Gold kriterlerine göre inşa edilen bu yapının tüm üniteleri güneşli ve güneybatıya bakacak şekilde üçgen formda tasarlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ



Nurol Tower - Mecidiyeköy

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 İli, 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)

RAPOR NO: 2017/NUROLGYO/006

Portföyünde yer alan projeler dikkate alındığında sürdürülebilirliğin Nurol GYO'nun en önemli kriterlerinden biri olduğu görülmektedir.

Nurol Park

Nurol GYO'nun ilk karma projesi olarak kayda geçen Nurol Park, İstanbul Güneşli'de Basın Ekspres Yolu üzerinde bulunmaktadır. "Yaşam vadisi" yaklaşımı ile 55.000 m²'lik bir alanda inşa edilen Nurol Park, karma kullanıma uygun olarak tasarlanmıştır. Nurol GYO tarafından satın alınan ve Hürriyet Medya Towers'ın bulunduğu alanda inşa edilen proje, ağırlıklı olarak konutlardan oluşmaktadır. 1.186 ünitelik konut kısmı, 119 ünitelik ofis bloğu, 326 ünitelik K blok ve açık hava alışveriş merkezinden oluşmaktadır.

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 değerinin tespiti



Nurol Park - Basın Ekspres

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, Kirazlı 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	Değerlendirmeye konu bağımsız bölümlerden dükkan ve ofis olanlar kısmen dolu, daireler ise 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 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

TAŞINMAZIN 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)

RAPOR NO: 2017/NUROLGYO/007

Nurol Life

Nurol GYO'nun İstanbul'da geliştirdiği diğer bir projesi Nurol Life, Türk Telekom Arena'nın hemen yanı başında, 9.525 m²'lik arazi üzerinde konumlanmaktadır. Rezidans ayrıcalıklarını heyecan verici detaylarla buluşturan 50 katlı Nurol Life, 440 adet kule dairesi, 26 adet teras evi ile prestiji ve konforu bir arada sunmaktadır. Havuz, kafe ve 50. katta Roof Bar olanaklarını da kapsayan Nurol Life projesinde 50 adet de ofis yer almaktadır.

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

GAYRİMENKULLERE 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	Nkz. Rapor /4.1. Mülkiyet Durumu
Mevcut Kullanım	Değerlemeye konu bağımsız bölümler boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz 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



Nurol Life - Seyrantepe

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERLERİ (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)

RAPOR NO: 2017/NUROLGYO/008

Nurol Plaza

Verimli ve kaliteli çalışma ortamları yaratma felsefesinden yola çıkılarak hayata geçirilen Nurol Plaza, iş dünyasının kalbinin attığı Levent-Maslak aksı üzerinde konumlanmıştır. Aynı özelliklere sahip iki bloktan oluşan Nurol Plaza'da, her iki blokta da 710 m²'lik 19 ofis katı, bir tesisat-sığınak-garaj katı, üç otopark katı ve bir bina yönetim katı bulunmaktadır. Panoramik İstanbul Boğazı ve Karadeniz manzarasına hakim olan katların bulunduğu Nurol Plaza'da tüm kapalı alanlar ve bina çevresi CCTV sistemi ile gözetim altında tutulmaktadır.

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 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, Nurol Plaza, No: 255, 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	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	27, 28, 33 ve 34 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadır. 39 ve 40 no'lu bağımsız bölümler mal sahibi tarafından ofis, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 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 lejantı: "Ticaret Alanı (T2)", Plan notları: TAKS: 0,40 ve Emsal: 2,00
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Ofis/büro



Nurol Plaza - Maslak

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

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	391.000,-TL	61.520.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---	61.835.000,-TL
Maliyet Yaklaşımı	---	---
Nihai Değer Takdiri	391.000,-TL	61.520.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

RAPOR NO: 2017/NUROL GYO/002

Karum İş ve Alışveriş Merkezi

Ankara'nın ilklerinden biri olan Karum İş ve Alışveriş Merkezi, 1986'da projelendirilip 1991'de tamamlanmıştır. Başkent'in simgelerinden biri haline gelen Karum, Sheraton Hotels & Towers Projesi kapsamında hayata geçirilmiştir. Geleneksel Türk mimarisiyle modern mimariyi buluşturan bu yapı zengin mekanlara sahip bir alışveriş ve iş merkezi olarak Ankaralıların yaşamında önemli bir yer tutmaktadır. Tunali Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi ve Tahran Caddesi'nin kesişme noktasında yer alan Karum'da; 382 mağaza, 103 ofis ve 2 otopark katı ve 27.000 m² kiralanabilir alan bulunmaktadır.



Karum İş ve Alışveriş Merkezi - Ankara

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/NUROLOGYO/0004
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Türü	Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	Gaziosmanpaşa Mahallesi, İnan 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	Hali hazırda 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 Hmax: 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)

RAPOR NO: 2017/NUROLOGYO/004

Nurol Residence

İlhamını, yeniden yaratılan tarihi bağ evlerinden alan Nurol Residence Ankara'nın en keyifli yapılarından biri olarak yerini almıştır. Manzaralı 68 m²'lik teras, bahçeye açılan 170 m²'lik salon, özek mutfak ve bunların yanı sıra özel banyolu altı yatak odasıyla toplam 624 m²'lik dev bir daire sunmaktadır.

Ayrıca büyük dairelerden farklı olarak 98 m²'lik 1+1 ve 134 m²'lik 2+1 daireler de mevcuttur. Yapı bünyesinde 1.500 m²'lik sosyal tesis, iki adet squash kortu, aerobik ve fitness alanları, Türk Hamamı, buhar odası, sauna, masaj odası, duşlar, soyunma odası, vitamin bar, masa tenisi, bilardo ve yarı olimpik yüzme havuzu gibi alanlar da bulunmaktadır. Projenin tasarım aşamasında yangın ve su baskınlarına karşı gerekli planlar yapılarak tüm tedbirler alınmıştır.

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, 12 adet bağımsız bölüm, Açın Caddesi, No: 1, (37 no'lu Bağımsız Bölüm/ Bağ evi), Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	Ankara İli, 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 1,4,10,14,15,21,27,30,31,32,33 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



Nurol Residence - Ankara

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE AYLIK PAZAR KİRA 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	---	---
Nihai 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)

RAPOR NO: 2017/NUROLGYO/005

OASİS AVM

Nurol GYO'nun gururla takdim ettiği bir diğer projesi olan OASİS AVM, Muğla Bodrum'da, Gümbet Kavşağı'nda ıslahı ve peyzajı yapılmış 50 bin m² üzerinde kurulmuş bir alışveriş, kültür ve eğlence merkezidir. Bodrum'un kültür hayatına farklı bir soluk getiren OASİS, 25 bin m² kiralanabilir alan sunmaktadır. Bünyesinde yer alan 239 mağazasıyla dekorasyondan giyime, yemekten eğlenceye, konferans salonundan hobi merkezine uzanan zengin seçenekler barındırır.

24 saat kesintisiz güvenlik ve temizlik hizmetlerinin sunulduğu OASİS AVM'de 800 araçlık otopark, avlular, meydanlar, su oyun havuzları ve nilüfer havuzları yer almaktadır. Peyzajında ise palmiyeler, hurma ağaçları, 45 yıllık korunmuş kaktüsler, üç asırlık zeytin ağaçları, heykeller ve daha birçok unsur dikkat çekmektedir.

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 003 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	25 Aralık 2017
Rapor Tarihi	29 Aralık 2017
Raporlama Süresi	4 iş günü
Rapor No	2017/NUROLGYO/003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Türü	Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti



Oasis - Bodrum

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	OASİS 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, 1no'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	Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar Lejanti: "Ticaret Alanı", Plan notları: TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Mağaza

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

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Değeri	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	85.400,-TL	10.560.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---	---
Maliyet Yaklaşımı	---	---
Nihai 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)

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	12.418.871	22.202.795
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (a)	1.557.734.478	1.450.891.691
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23 / (f)	10.565	4.789
Diğer varlıklar		270.846.593	387.837.449
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.841.010.507	1.860.936.724
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3 / (k)	841.050.718	737.838.842
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)	1.531	27.657
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	217.473.068	206.410.601
Diğer kaynaklar		782.485.190	916.659.624
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.841.010.507	1.860.936.724

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	12.413.943	22.181.370
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 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1.501.808	1.006.608
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)	7.708.138	10.717.314

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)	%84,61	%77,97	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	%0,67	%1,19	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 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%383,20	%357,96	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)	%0,67	%1,19	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (1)	%0,42	%0,58	Azami %10

Proje Geliştirme

Nurol GYO bünyesinde yer alan Proje Geliştirme ve Proje Yönetim departmanları mevcut veya geliştirilmesi planlanan arsa ve arazilerden sorumlu olarak senkronize şekilde çalışmaktadır. Çevre ve sürdürülebilirliği göz önünde tutan departmanlar, gelecek nesillere örnek temsil edecek yapıları miras bırakmayı hedeflemektedir.

Nurol GYO bünyesinde senkronize şekilde hareket eden, Proje Geliştirme ve Proje Yönetim olmak üzere iki ana departman görev yapmaktadır. Bu iki departman mevcut ya da geliştirilmek amacıyla gündeme alınan arsa ve arazileri değerlendirmek üzere birlikte çalışmaktadır.

Herhangi bir arazi üzerinde yatırım kararı alınmadan önce söz konusu arazi ve arsalarla ilgili her nevi yasal yükümlülüklerin yerine getirilmesi, fiziki altyapı ve pazar araştırması gibi hususlar iki departmanın senkronize çalışmalarıyla gerçekleştirilmektedir. Kendi görev sınırları dahilinde çalışan Proje Yönetim ve Proje Geliştirme Departmanlarının süreci şu şekilde ilerlemektedir.

Proje Geliştirme Departmanı:

1. Üzerinde proje oluşturulabilecek araziler tespit edilir.
2. Gerekli bilgiler toplanır (Pazar, Zemin, Konum vs.)
3. Elde edilen bilgiler ışığında fizibilite çalışması yapılır.
4. Söz konusu fizibilite çalışması Şirket bünyesinde değerlendirilir.
5. Yatırım onayı alındıktan sonra temel konsept oluşturulur.

6. Müelliflik ve danışmanlık gibi sorumluluk alanları belirlenir.
7. Proje Yönetim ekibi ile eş zamanlı olarak Proje Geliştirme Departmanı söz konusu projeye hizmet eden müellif, danışman, müteahhit ve şirket içi departmanlar arasında tüm başlık ve sorumluluk sahalarını kapsayacak şekilde koordinasyon ve iletişimi düzenlemektedir.
8. Proje Geliştirme Departmanı'nın görevi inşaat, izin ve bunlarla eş zamanlı devam eden satış süreci tamamlanana kadar sürmektedir.

Proje Yönetimi Departmanı:

1. Müelliflik ve sorumluluk alanlarının belirlenmesinden sonra Proje Yönetim Departmanı devreye girer. Proje Geliştirme ekibi ile senkronize şekilde, Proje Yönetim ekibi, mimari ve diğer müellif gruplarla beraber resmi kurumlarla iletişim ve izin/onay sürecini yürütmeye başlar.
2. Proje Yönetim Departmanı inşaat yapısının iskânı alınana kadar görevine devam etmektedir.

Projeler hangi aşamalardan geçerek geliştirilir?

- Yer/Lokasyon Seçimi
- Arsa Seçimi
- Arsaya İlişkin Hedeflerin Belirlenmesi
- Genel Olarak Yasal Durum Tespiti (İmar, Mülkiyet gibi)
- Fizibilite Çalışmaları
- Yatırım Kararı
- Mimari Tasarım/Konsept Belirleme
- Bütçe ve Maliyet Hesaplama
- Finansman
- Projelendirme, Resmi Onaylar
- İnşaat
- Pazarlama
- Satış/Kiralama



Çevre ve sürdürülebilirlik anlayışı Nurol GYO'nun vazgeçilmezlerinden biridir. Bu anlayış, şirketin tüm projelerine ışık tutmaktadır.

Proje Geliştirme Departmanı nasıl çalışır?

- Proje Geliştirme Departmanı, yatırıma konu olan taşınmazın tüm yasal koşullarını dikkate almakta ve gerekli izinler, haklar, kısıtlar gibi unsurları göz önünde bulundurmaktadır.
- Yatırıma konu arsa/arazinin en verimli şekilde kullanılması için çalışmalarını titizlikle yürütür.
- Sürdürülebilirlik anlayışı konsept belirlenmesinden inşaat aşamasına, işletmeden yönetime dek projelerin tüm aşamalarında dikkate alınmaktadır.
- Taşınmazın konumu, yerel özellikler ve projeyi etkileyebilecek tüm ayrıntılar dikkatle incelenmektedir.

Projenin ideal kurgusu ve konsepti belirtilen bu unsurların yerine getirilmesiyle oluşturulmaktadır.

Proje Geliştirme ve Proje Yönetim'de Hedef ve Stratejiler

- Nurol GYO'nun hedefleri Proje Geliştirme ve Proje Yönetim departmanlarının ana stratejisi ve hedeflerinin temelini oluşturmaktadır.
- Çevre dostu uygulamalar, yenilikçi malzeme ve teknolojilerin kullanımı, hedef ve stratejiler kapsamında önemli yer tutmaktadır. Bu başlıklar sürdürülebilirlik anlayışı çerçevesinde de ele alınmaktadır.
- Bir projenin, Nurol GYO'nun hem sürdürülebilirlik hem de temel hedef ve ana stratejisine uygunluğu kabul görürse yatırıma konu arsa/arazi hakkında "swot" analizi yapılmaktadır.
- Analizden elde edilen veriler ışığında her proje öncesi yatırıma konu arsa veya araziye özel beklentiler, hedefler ve yeni stratejiler geliştirilmektedir.
- Uygun bulunan beklenti, hedef ve stratejiler maksimum kâr getirecek projelere dönüştürülmektedir.

İnsan Kaynakları

Nurol GYO, Nurol Holding'in temel "İnsan Kaynakları Yaklaşımı" nı benimsemektedir. Bu bağlamda Holding'in değerlerini birebir uygulamaktadır. Çalışanlarının bireysel gelişimini ve yanı sıra takım çalışmasını desteklemek, onların güncel bilgilerle kendilerini yenileyebilmelerine yardımcı olmak, "ekip ruhu" oluşturmak, dinamizm ve yaratıcılığın geliştirilmesi için çalışanlara gerekli imkanları sağlamak Nurol GYO'nun insan kaynakları yönetim anlayışının bir parçasıdır. Nurol GYO, "Kendini geliştiren bireyler bağlı oldukları kurumun da gelişimine katkı sunarlar" anlayışıyla hareket etmektedir. Bu doğrultuda gereken eğitimleri ve danışmanlık hizmetlerini her kademedeki çalışanlarına özenle aktarmaktadır.

Çevre ve Sürdürülebilirlik

Nurol GYO, Nurol Holding'in çevre ve sürdürülebilirlik anlayışını bire bir benimsemektedir. Bu kapsamda Şirket, öncelikle doğaya ve çevreye dost, ekosistemle uyum içinde projeler geliştirmeye özen göstermektedir. Var olmak için dünyanın sürdürülebilir kılınmasının elzem olduğundan hareketle Nurol GYO, yaşam alanlarında karbon ayak izini minimuma indirmek ve kendi enerjisini üretebilen yapılar inşa etmek için AR-GE ve inovasyona da önem vermektedir.

Nurol GYO'nun, Mecidiyeköy'deki Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen LEED Gold Sertifikalı Nurol Tower projesi de bu anlayış doğrultusunda hayata geçirilmektedir. Yeşil Bina olarak da adlandırılan LEED sertifikalı yapılar diğer binalara oranla daha sağlıklı, çevreye dost, işletme giderlerinden ve enerjiden tasarruf eden ekonomik ve aynı zamanda yüksek performanslı yapılar olarak tanımlanmaktadır.

Elektrikli araçların dünyada giderek yaygınlaşmasıyla beraber Türkiye'nin de bu alanda hızlı gelişme göstereceğini öngören Nurol GYO, Nurol Tower projesinde elektrikli araç şarj ünitesi konumlandırmıştır. Bu da Nurol GYO'nun çevre ve sürdürülebilirlik anlayışını gelecek nesillere taşıma arzusunun bir sonucudur.

Sürdürülebilirlik prensipleri doğrultusunda, Nurol GYO'nun bu yaklaşımı mevcut ve gelecekteki tüm projelere ışık tutmaya devam edecektir.



Nurol GYO, kurumsal yönetim ilkelerine sıkı sıkıya bağlı bir yapıya sahiptir. SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensipler yönetici kadroları da dahil olmak üzere her kademedeki çalışan için geçerlidir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM BEYANI

Nurol GYO, 2017 yılında, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 2014 yılında revize edilen Kurumsal Yönetim İlkelerine tam uyumun sağlanması ve eksiksiz olarak uygulanması için çalışmalarını sürdürmüştür.

BÖLÜM I - 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 Kurulu'na raporlama yapar ve Yönetim Kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlar. Tebliğ'e göre, ortaklıklar ile yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlayan Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün 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 Kurulu'na rapor hazırlayarak sunması zorunludur.

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün 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, yöneltilen sorular SPK mevzuatı çerçevesinde cevaplandırılmıştır. Çekinceler Şirket Üst Yönetimi ile hassasiyetle değerlendirilmiştir. Ayrıca 2017 yılı için Yatırımcı İlişkileri faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu bilgilendirilerek sunum gerçekleştirilmiştir.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Aralık 2017 itibarıyla şirketin piyasa değeri 380 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal Ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 12 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

PERFORMANS

01.01.2017 –

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2017
BIST 100 (XU100)	78.139	115.333	%47,6
BIST GYO (XGMYO)	42.247	44.138	%4,5
NUGYO	4,12	4,75	%15,3

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Adı Soyadı

Unvanı

Nadir Güneş YILDIZ

(SPK İleri Düzey - Türev Araçlar Lisansı) Yatırımcı İlişkileri Kıdemli Müdürü

Tuncay DURMUŞ

Yatırımcı İlişkileri Görevli Personel

PAY SAHİPLERİNİN BİLGİ EDİNME HAKLARININ KULLANIMI

Pay sahipliği haklarının sağlıklı kullanılabilmesi için gerekli olan tüm bilgiler pay sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Pay sahiplerinin haklarının korunması, doğru ve zamanında bilgilendirilmesi amacıyla pay sahiplerini, Şirket'i 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'in yetkili organlarına herhangi bir talep bulunmamaktadır.

OY HAKLARI VE AZINLIK HAKLARI

Şirket Ana Sözleşmesinin 7. 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. Şirket'in Yönetim Kurulu beş kişiden oluşmakta ve en az 1/3'üne tekabül eden iki üye, Şirket ile doğrudan ya da dolaylı hiçbir ilişkisi bulunmayan bağımsız kişiler arasından seçilmektedir.

Mevzuat ve Esas Sözleşme'de 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 Sözleşme'de birikimli oy kullanma yöntemine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

PAYLARIN DEVRİ

Esas Sözleşme'de pay devrini zorlaştırıcı herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir.

BÖLÜM II - 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, Şirket'in Sermaye Piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler mevzuat ile belirlenen süre içerisinde zaman geçirmeksizin kamuya duyurulur. Şirket'in 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.

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

ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından 2017 yılı 12 aylık faaliyet dönemi içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (40 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 yayınlandığı Ticaret Sicili gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte Şirket Esas Sözleşmesi'nin 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

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 resmî web sitesinde duyurulmuştur. Söz konusu kişilere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet Oğuz Çarmıklı	Yönetim Kurulu Başkanı
S.Ceyda Çarmıklı Kılıçaslan	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi
Tarık Ongun	Yönetim Kurulu Üyesi
Numan Kepoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi
Kubilay Umul	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Kerim Kemahlı	CFO/Holding
Nurdoğan Topuz	Genel Müdür
Gönül Nuhoglu	Mali ve İdari İşler Kıdemli Müdürü
Nadir Güneş Yıldız	Yatırımcı İlişkileri Kıdemli Müdürü

BÖLÜM III- 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 "fırsat eşitliği" politikasını benimsemiştir. Buna göre; işe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi dikkate alınmaktadır. Şirket'in İnsan Kaynakları Politikası kapsamında şu unsurlar hayata geçirilmektedir:

- 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 alışverişinde bulunulur.
- Çalışanlarla 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 ortamı ve koşulları sağlanır; 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 sorumluluklarının bilincindedir ve topluma duyarlıdır. Bu bağlamda çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemelere ve etik kurallara uymaktadır. Şirket, başarılı genç yeteneklerin iş hayatına kazandırılması ve böylelikle yeni istihdam fırsatları oluşturulabilmesi için bünyesinde geliştirici staj programları düzenlemektedir.

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

Şirketin 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 zamanlı, tam zamanlı ve geçici olarak istihdam edilen personeller de Şirket etik kurallarına 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 bulundurmamaktadır.

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.

BÖLÜM 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 Sözleşmesi'nde 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 KURULU'NUN FAALİYETLERİ

Şirket Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi Şirketin Genel Müdürü'nün teklifi ve Yönetim Kurulu Üyeleri'nin onayı sonucunda belirlenir. Yönetim Kurulu bir takvim yılı içerisinde 4 (Dört) kez periyodik olarak toplanır. İhtiyaç halinde ilave toplantılar düzenlenir. Toplantılara çağrı, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 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 Kurul'a katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az yedi 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 yayınlanır; önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı kiralınması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulumuzun 04.04.2017 tarihli 2017/5 sayılı kararıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2016 yılına ait Olağan Genel Kurulu toplantısının aşağıdaki gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 28.04.2017 Cuma günü Saat 14:30'da Büyükdere Caddesi, No: 255, Nurol Plaza, Kat: 3. Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir.

YÖNETİM KURULUNDA OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI ve BAĞIMSIZLIĞI

Şirket'in Yönetim Kurulunda Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuştur. Komiteler Kubilay UMUL (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/ Komite Başkanlıkları ve Üyelikleri) ve Numan KEPOĞLU'ndan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Komite Başkanlıkları ve Üyelikleri) oluşmaktadır. Komite iki ayda bir toplanmakta, gerekli olması halinde ilave toplantılar düzenlenmektedir.

YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Yönetim Kurulu Üyelerinden Bağımsız Üye Kubilay UMUL ve Bağımsız Üye Numan KEPOĞLU'na 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.

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 içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Giderler		
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	400,902	1.194.760
Toplam	400,902	1.194.760

Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimizin kâr dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 28. ve 29. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kâr 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 kâr dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kârdan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kâr 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 kârdan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabılır.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık kârın 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 kârlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

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

Risk Yönetimi

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.

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer 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 31.03.2017 tarihli ve 2017/4 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla çıkartılmış ve kabul edilmiştir.

Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi

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 Sözleşmesi'nin 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.

Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

Finansal Tablo ve Raporlara İlişkin Açıklamalar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "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 Haziran 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 (KGK) 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 aleyhine açılmış davalar

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla taraf olduğu 133 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.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafından 15 Aralık 2011 tarihinde Nuro Tower projesinin geliştirileceği yerin avan proje onayı yapıldığı ve yeni yapı ruhsatı tanzim edilinceye kadar inşaatın durdurulmasına ilişkin idari karar alınmıştır. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü proje kapsamında inşa edilen binanın mahrecinin bulunmamasına, arka cephesinde bulunan, giriş çıkış olmayan viyadük devamı transit E-5 Karayolundan kotlandırılmasının İstanbul İmar Yönetmeliği'ne aykırılığı nedeniyle 10 Mayıs 2013 tarihinde aykırılık giderilinceye kadar

her türlü inşai faaliyetin durdurulmasına karar vermiştir.

10 Mayıs 2013 tarihli idari işlemin yürütmesinin durdurulması amacıyla 22 Mayıs 2013 tarihinde Şirket tarafından İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nde dava açılmıştır. 29 Mayıs 2013 tarihinde Mahkeme 10 Mayıs 2013 tarih ve 33991155 sayılı idari işlem için savunma ve ara cevap alınmasına karar vermiştir. Mahkeme 24 Temmuz 2014 tarihli duruşmada İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün inşai faaliyetin durdurulmasını , yetki yönünden hukuka aykırı bularak iptaline ilişkin karar vermiştir. Davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İstanbul Valiliği tarafından davanın kabul kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuş olup, 9. İdare Mahkemesi tarafından davanın kabulüne karar verilmiştir ve inşai faaliyetlerin durdurulmasına yönelik işlemi iptal edilmiştir. Davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İstanbul Valiliği tarafından davanın kabulü kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Danıştay tarafından 22 Eylül 2016 tarihinde Davalı İdarelerin temyiz talebinin reddine ve Mahkeme kararının onanması hükmedilmiş olup ilgili hususa ilişkin Danıştay Kararı 4 Ağustos 2016 tarihinde tebliğ edilmiştir. Danıştay'ın onanma kararına karşı Davalı İdareler 17 Ekim 2016 tarihinde karar düzeltme dilekçesi sunmuş olup, 16 Kasım 2016 tarihinde Şirket'e karar düzeltmeye yanıt dilekçesi sunulmuştur. Danıştay nezdinde karar düzeltme aşaması tamamlanmış olup, Yerel Mahkeme'nin iptal kararı Şirket lehine olacak şekilde kesinleşmiştir. Nuro 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, karara itiraz edilmiştir. Dosya temyiz incelemesi Danıştay'da devam etmektedir.

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 Nuro 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.

Finansal Duruma İlişkin Yönetim Analizi ve Değerlendirmesi

Şirket'in 31 Aralık 2017 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 1.841.010.507 TL olup (31 Aralık 2016: 1.860.936.724 TL), 2017 yılı Hasılat'ı 351.529.209 TL'dir (31 Aralık 2016: 466.924.584 TL). Şirket'in 31 Aralık 2017 itibarıyla Net Dönem Karı 11.069.818 TL (31 Aralık 2016 : Net Dönem Karı 151.070.362 TL) olarak gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 895.728.538 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.145.411.307 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tutarları 1.557.734.478 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 124, 355 ve 208'dir. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 142 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 910 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 155 adet konut teslim edilmiştir.

Şirket, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller altında takip ettiği Nurol Tower ve Nurol Park Projesi ticari ünitelerine ilişkin kiralama faaliyetleri ile ilgili çalışmaları sürdürmekte olup, 31 Aralık 2017 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 kanaatindedir.



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit denetim konuları</i>	<i>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</i>
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</p> <p>31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 786.845.000TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Dipnot 2 ve 10 da anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır.</p> <p>Bu konuya özellikle yoğunlaşmamızın sebebi;</p> <ul style="list-style-type: none">• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolar içerisindeki tutarsal önemi,• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde yukarıda özetlenmiş olan önemli varsayım ve muhakemeleri içermesi.	<ul style="list-style-type: none">• Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerlerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir.• Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir.<ul style="list-style-type: none">-Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'nca takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir.-Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.-Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlamış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir.• Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir.• Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, satışa esas metrekare bilgisi ve birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir.• Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir. <p>Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>



4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüphesizliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.



- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 1 Mart 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.


Salim Alyan, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 1 Mart 2018



NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2017 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		895.738.538	1.294.264.837
Nakit ve nakit benzerleri	5	12.470.059	22.731.649
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4,6	253.352	200.113
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	74.553.180	153.605.622
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	4	10.565	4.789
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		6.009.371	9.372
Stoklar	7	770.889.478	989.326.691
Peşin ödenmiş giderler	8	19.023.818	87.834.741
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	15	131.908	101.679
Diğer dönen varlıklar	15	12.386.807	40.450.181
DURAN VARLIKLAR		945.281.969	566.671.887
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	8.386.600	19.849.607
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.264.747	490.056
Maddi duran varlıklar	11	3.649.105	3.362.622
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	786.845.000	461.565.000
Peşin ödenmiş giderler	8	15.365.294	5.206.104
Diğer duran varlıklar	15	129.771.223	76.198.498
TOPLAM VARLIKLAR		1.841.010.507	1.860.936.724

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2017 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.145.411.307	1.143.759.364
Kısa vadeli borçlanmalar	12	151.442.418	90.150.000
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	12	223.223.706	156.992.245
Türev araçlar	10	-	98.894
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4,6	591.227.508	533.269.463
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	63.088.151	7.813.769
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		140.060	159.403
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	1.531	27.657
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		416.360	128.955
Ertelenmiş gelirler	8	94.025.114	334.402.494
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		158.014	157.565
Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	20.797.708	18.853.841
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	890.737	1.705.078
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		478.126.132	510.766.759
Uzun vadeli borçlanmalar	12	466.384.594	490.696.597
Ertelenmiş gelirler	8	11.503.074	19.849.607
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		238.464	220.555
ÖZKAYNAKLAR		217.473.068	206.410.601
Ödenmiş sermaye	16	80.000.000	80.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	16	100.000.000	100.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>	16	17.753	25.104
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	16	17.753	25.104
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	4.802.656	2.398.514
Geçmiş yıllar karı / (zararı)		21.582.841	(127.083.379)
Net dönem karı		11.069.818	151.070.362
TOPLAM KAYNAKLAR		1.841.010.507	1.860.936.724

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	351.529.209	466.924.584
Satışların maliyeti (-)	17	(250.199.747)	(331.824.129)
Brüt kar		101.329.462	135.100.455
Pazarlama giderleri (-)	18	(16.955.066)	(20.228.982)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(19.169.957)	(9.318.262)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	135.081.258	273.864.619
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(62.318.550)	(112.733.714)
Esas faaliyet karı		137.967.147	266.684.116
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(50.000)	(2.215.000)
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		137.917.147	264.469.116
Finansman geliri	21	364.243	56.714
Finansman gideri (-)	21	(127.211.572)	(113.455.468)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		11.069.818	151.070.362
Dönem vergi geliri/(gideri)	22	-	-
Dönem karı / (zararı)		11.069.818	151.070.362
Adi pay başına kazanç/(kayıp)	23	0,1384	2,0570
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(7.351)	50.213
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER		11.062.467	151.120.575

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Tanımlanmış Pay ihraç Ödenmiş sermaye	Kardan fayda planları Sermaye avansı	ayrılmış primleri/ iskontoları	yeniden ölçüm kayıpları	kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem (zararı)/karı	
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakıyeler	40.000.000	140.000.000	-	(25.109)	2.046.429	(21.118.253)	(105.613.041)	55.290.026
Sermaye arttırımı	40.000.000	(140.000.000)	100.000.000	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	352.085	(105.965.126)	105.613.041	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	50.213	-	-	151.070.362	151.120.575
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakıyeler	80.000.000	-	100.000.000	25.104	2.398.514	(127.083.379)	151.070.362	206.410.601
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakıyeler	80.000.000	-	100.000.000	25.104	2.398.514	(127.083.379)	151.070.362	206.410.601
Transferler	-	-	-	-	2.404.142	148.666.220	(151.070.362)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(7.351)	-	-	11.069.818	11.062.467
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakıyeler	80.000.000	-	100.000.000	17.753	4.802.656	21.582.841	11.069.818	217.473.068

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		13.712.796	16.488.643
Dönem Karı / (Zararı)		11.069.818	151.070.362
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		49.783.899	(94.746.618)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11	274.565	988.747
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.168.395	708.664
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	92.876.213	53.015.998
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları		31.769.831	59.499.365
Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(167.871)	98.894
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		50.000	2.215.000
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	9	(76.187.234)	(211.273.286)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(47.083.500)	(39.740.865)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(6.780.466)	(494.845)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		58.651.733	5.582.502
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(28.657.406)	18.256.168
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		113.232.427	228.569.100
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		90.462.210	(46.665.184)
Ertelenmiş gelirdeki (azalış) / artış		(248.723.913)	(229.587.416)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		261.279	(3.996.186)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(25.529.364)	(11.405.004)
Faaliyetlerde (kullanılan)/sağlanan nakit akışları		13.770.217	16.582.879
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(57.421)	(94.236)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(2.609.195)	(224.224)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(561.048)	(202.817)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.563.147)	(21.407)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		515.000	-
C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(23.665.962)	(5.737.468)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		468.751.600	967.712.950
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(407.780.408)	(914.120.315)
Ödenen faiz		(82.601.731)	(52.439.082)
Alınan faiz		196.372	-
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		(2.231.795)	(6.891.021)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(12.562.361)	10.526.951
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	15.840.628	5.313.677
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	3.278.267	15.840.628

İletişim Bilgileri

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Müdürlük

Adres: Büyükdere Cad. Nurol Plaza No: 255 Kat: 3 34450

Maslak / İstanbul

Telefon: 0 212 286 82 40

Faks: 0 212 285 99 56

Web: www.nurolgyo.com

E-Posta: info@nurolgyo.com

Yatırımcılar için: yatirimci@nurolgyo.com