

**Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2020 Faaliyet Raporu**

İçindekiler

- 02** Kurumsal Profil
- 04** Genel Müdür Mesajı
- 05** Yönetim Kurulu
- 06** Üst Yönetim ve Organizasyon Şeması
Komiteler
- 07** Bir Bakışta 2020
- 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
- 32** 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.

Genel Müdür Mesajı

Tarihe COVID-19 salgınıyla mücadelenin başladığı yıl olarak geçecek 2020 yılında, yaşanan tüm zorluklara rağmen istikrarlı yapımızı korumayı başardık.



Değerli Paydaşlarımız,

Nurol GYO olarak 2020 yılı faaliyetlerimizin özeti ve şirketimize ait güncel verilerin yer aldığı faaliyet raporumuzu sizlerin bilgisine sunuyoruz.

2020 yılı gündemi ABD'deki seçimler, Brexit süreci, ABD ile Çin arasında ticaret müzakerelerinin ilk fazının imzalanması gibi konularla başlarken, Çin'de ortaya çıkıp hızla tüm dünyaya yayılan COVID-19 salgını, beraberinde tüm dünyayı zorunlu bir değişime sürükledi.

Küresel ekonomik tahminlerin COVID-19 etkisi altında pek çok kez yeniden gözden geçirildiği iniş ve çıkışlarla dolu yılda, ekonomik toparlanmanın sağlanabilmesi için sağlık alanında destekleyici politikaların uygulanması, yüksek para ve maliye politikası varlığı ve tüketim ile yatırımı destekleyici finansal koşulların sağlanmasının önemli olduğu görüldü. Bununla birlikte ilaç sektöründe baş döndüren bir hızla yapılan çalışmalar ve aşının bulunması tüm dünya için umut oldu.

Uluslararası Para Fonu (IMF), Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2020'de küresel ekonominin %3,5 daraldığını tahmin ediyor.

Diğer taraftan OECD %2,9'luk büyüme öngördüğü 2020'de, salgınının ekonomiler ve toplumlar üzerinde önemli bir yük oluşturması ve küresel üretimin düşüş göstermesi nedeniyle 2020 dünya ekonomisinde %4,2'lik küçülme bekliyor.

Gelişmekteki ülkeler açısından baktığımızda salgının ilk merkez üssü olan Çin, salgını ikinci çeyrek içerisinde kontrol altına alması sayesinde yüksek bir büyüme kaydetmeyi başardı. Çin Ulusal İstatistik Bürosu'nun yayımladığı son verilere göre Çin ekonomisi 2020'de önceki yıla göre %2,3 oranında büyüme gösterdi.

ABD ekonomisi 2020 yılını %3,5 küçülme oranıyla tamamlarken, otoriteler bu daralmanın beklenenden az olduğu ve koronavirus salgınının diğer ülkelerin ekonomileri üzerindeki etkisi kadar büyük olmadığını değerlendiriyorlar.

Avro Bölgesi'nde ise salgının etkisinin çok daha kuvvetli olduğunu söylemek mümkün. Avrupa İstatistik Ofisi'nin (Eurostat) verileri yıl geneline bakıldığında toplamda bir önceki yıla göre %6,8 oranında küçülme görüldüğünü gösteriyor.

Türkiye ekonomisi açısından salgının etkileri ilk çeyrekte fazla hissedilmezken, 2. çeyrekte yaşanan daralmanın ardından alınan tedbirler ve açıklanan destek paketleriyle 3. ve 4. çeyrekte büyüme devam etti. Ülkemiz 2020 yılını %1,8 büyüme oranıyla tamamladı.

Sağlıklı yaşam kaliteli konut
COVID-19 salgını sağlıklı yaşamın ve yaşam alanlarının önemini bir kez daha gözler önüne serdi. Zorunlu kapanmalar ve sosyal hayatın sınırlandırılması yaşam alanlarının kalite ve konforunda doğru tercihler yapmanın etkilerini hissetmemizi sağladı. Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu. Salgın sürecinde alınan ekonomik önlemler kapsamında kamu bankalarının

konut kredisi faiz oranlarını düşürmesi konut satış hızının artmasında etkili oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2, diğer satışların payı ise %61,8 olarak gerçekleşti.

İstikrarlı yapımızı koruduk

Tüm sektörler için zorlayıcı bir yıl olan 2020'de Nurol GYO olarak proaktif ve sorumlu yönetim anlayışımızla istikrarlı yapımızı koruduk. Şirketimizin aktif büyüklüğü 1.640.071.622 TL, 2020 yılı hasılatımız ise 282.721.521 TL oldu.

Yıl içinde tüm iş süreçlerimizi salgın şartları doğrultusunda gerekli önlemleri alarak gerçekleştirdik. Sektördeki gelişmeleri yakından takip ederek yenilikçi vizyonumuzla değişen koşullara ve beklentilere hızlı yanıtlar vermeyi başardık. Nurol markasına duyulan güveni güçlendirmeye devam ettik.

Sektördeki 20 yılı aşkın deneyimimizle arazi geliştirme, proje tasarımı, pazarlama ve satış alanlarındaki çalışmalarımız hız kesmeden devam etti. Kaliteli, konforlu, güvenli ve sağlıklı yaşam alanları yaratarak insan yaşamına dokunmayı yıl boyunca sürdürdük.

Nurol Holding'in yarım asrı aşan tecrübesinin ışığında yenilikçilik ve mükemmeliyetçilik anlayışıyla şekillenen kurum felsefesini kendisine rehber edinen Nurol GYO, önümüzdeki dönemde de sektöre yön vermeye devam edecektir.

Daha sağlıklı, daha güçlü ve refah içinde bir yaşam için çalışmaya, ülke ekonomisine katkıda bulunmaya, gelişmeye ve geliştirmeye odaklanarak üstlendiğimiz sorumluluğun bilincine faaliyetlerimize devam edeceğiz.

Birlikte çıktığımız bu yolculukta her zaman yanımızda olan tüm paydaşlarımıza ve çalışma arkadaşlarımıza gönülden teşekkür ederim.

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 altı üyeden oluşmaktadır.



Yönetim Kurulu Başkanı

M. Oğuz Çarmıklı



Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi

S. Ceyda Çarmıklı Kılıçaslan



Yönetim Kurulu Üyesi

Semih Kayaalp



Yönetim Kurulu Üyesi

Tarık Ongun



Yönetim Kurulu Bağımsız Üye

Mehmet Hilmi Özkazaç



Yönetim Kurulu Bağımsız Üye

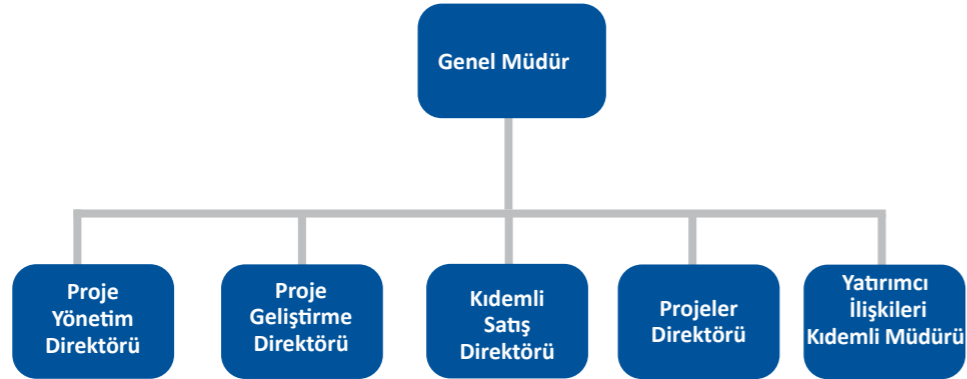
Necdet Gürbüzürk

ADI SOYADI	UNVANI	BAĞIMSIZLIK DURUMU
M. Oğuz ÇARMIKLI	Yönetim Kurulu Başkanı	
S. Ceyda Çarmıklı KILIÇASLAN	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi	
Semih KAYAALP	Yönetim Kurulu Üyesi	
Tarık ONGUN	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mehmet Hilmi Özkazaç	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Necdet Gürbüzürk	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Üst Yönetim

ADI SOYADI	UNVANI
Nurdoğan TOPUZ	Genel Müdür
Arzu ÖZER	Proje Yönetim Direktörü
Sena ERSOY	Proje Geliştirme Direktörü
Serhat GÜNGÖR	Kıdemli Satış Direktörü
Kürşat OĞUZHAN	Projeler Direktörü
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 uygulanması 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 üç üyeden oluşmaktadır.

- Mehmet Hilmi Özkazanç Başkan
- Necdet Gürbüzürk Üye
- Nadir Güneş Yıldız Yatırımcı İlişkileri Müdürü

Denetimden Sorumlu Komite

Sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı; Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız 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.

- Mehmet Hilmi Özkazanç Başkan
- Necdet Gürbüzürk Üye

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.

- Mehmet Hilmi Özkazanç Başkan
- Necdet Gürbüzürk Üye



Gayrimenkul sektöründeki projelerini “Kalıcı İzler” bırakmak hedefiyle tasarlayan Nurol GYO, sektöre yön veren global bir oyuncudur. Nurol GYO, çevik davranabilme refleksiyle değişen çağın beklenti ve ihtiyaçları doğrusunda sürekli farklılaşan tüketim alışkanlıklarına cevap veren projeler geliştirmektedir.

Kurulduğu günden bu yana kalite, güven ve itibar kavramlarıyla ismi yan yana anılan Nurol Holding’in köklü geçmişinden gücünü alan Nurol GYO, dünya standartlarında ve sürdürülebilir projeleri hayata geçirerek geleceğin Türkiye’sine “Kalıcı İzler” bırakma felsefesiyle çalışmalarını sürdürmektedir. Nurol Holding, varlık gösterdiği 6 sektörde yenilikçi bakış açısı ve performanslarıyla fark yaratan 35’i aşkın şirketiyle tüm paydaşları için katma değerli ürün ve hizmet sunmaktadır. Nurol Holding’in yenilikçilik ve mükemmeliyetçilik anlayışıyla şekillenen kurum felsefesini kendisine rehber edinen Nurol GYO, gayrimenkul sektörüne yol gösteren ve trendleri belirleyen örnek yapılara imza atmaktadır.

Tecrübe ve uzmanlığı, çağdaş projelendirme ve çalışma metodlarıyla kusursuz bir şekilde sentezleyen Nurol GYO, tasarımı fonksiyon ile buluşturarak ulusal ve küresel arenada örnek olarak gösterilen projelerle adından söz ettirmektedir.

Yönetimsel deneyimi, güçlü vizyonu ve donanımlı insan kaynağı sayesinde arazi geliştirme, proje tasarımı, pazarlama ve satış alanlarında sektörde oyun kurucu rolünü üstlenen Nurol GYO, kârlı ve sürdürülebilir büyüme ivmesini her yıl yukarı yönlü olacak şekilde revize etmektedir.

Projelerini son teknolojinin ışığında hayata geçiren Nurol GYO, bu anlayış doğrultusunda marka değerini de her geçen gün daha da yukarıya taşımaktadır.

Geleceğin trendlerini doğru okuma becerisini bilgiyi analitik düşünce yapısıyla yorumlama yetkinliğiyle buluşturan Nurol GYO, bu sayede gayrimenkul sektörünün beklentilerine doğru, hızlı ve sürdürülebilir bir şekilde cevap vermektedir.

Nurol GYO, gücünü gelişime açık, yeniliği bir yaşam felsefesi olarak benimsemiş, motivasyonu ve aidiyet duygusu yüksek nitelikli çalışanlarından almaktadır. Her biri işinin ehli çalışanlarının da özverili

çalışmaları sayesinde sektöre pek çok “ilk”i kazandıran Nurol GYO, geleceğe kendinden emin adımlarla yürümektedir. Stratejik planlamaları çerçevesinde sembol niteliğindeki yaşam alanlarına imza atan Nurol GYO, fark yaratan mimari tasarımları, güncel teknoloji ve akıllı çözümlerle buluşturarak öncü kimliğini bir kez daha ortaya koymaktadır.

Bu anlayış çerçevesinde 1986 yılında Gaziosmanpaşa’daki Sheraton Hotels & Towers Projesi ile birlikte projelendirilen Ankara Karum İş ve Alışveriş Merkezi, hizmete açıldığı 1991 yılından itibaren şehrin sembol yapılarından biri olma özelliğini devam ettirmektedir. Türkiye’yi ilk kez “Designer Outlet” kavramıyla tanıştıran “OASİS CADDE” ise 2017 yılından bu yana şehrin buluşma ve cazibe noktası olmayı başarmıştır. Dünyanın en saygın markalarının ürünlerini uygun fiyatlarla tüketiciyle buluşturan “OASİS CADDE” ziyaretçilerine sunduğu hizmet kalitesi ile alışveriş keyfini sıra dışı bir deneyime dönüştürmektedir. OASİS CADDE; “Hızlı Alışveriş”, “Al ve Uç” ve “Ye ve Eğlen” konseptleriyle alışveriş merkezi kavramına boyut atlatmaktadır.

Nurol GYO’nun kaliteli bir yaşam kültürü oluşturma anlayışı doğrultusunda hayata geçirdiği 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 proje portföyüne 2017’de anahtar teslimlerin başladığı Nurol Life projesi de eklenmiştir.

Ulaşım yollarının kavşak noktasında yer alan Seyrantepe’de, 9.525 m²’lik arazi üzerinde konumlanan Nurol Life projesinde misafir evleri, restoranlar, sinema ve toplantı odaları, spor salonları bulunmaktadır. Açılabilen pencerelere, nefes alan dış cepheye ve yüksek tavana sahip orman manzaralı rezidans daireler, kullanıcılarına ulaşılabilir lüks kavramını yaşatmaktadır.

Her bir detayı titizlikle projelendirilen Nurol Park ise unutulmaya yüz tutmuş mahalle konseptini yenilikçi bir bakış

açısıyla yeniden yorumlamaktadır. Geniş yeşil alanlarıyla şehrin içinde adeta bir vaha görünümü çizen Nurol Park, açık hava dinlenme alanları, avlu ve teraslar sayesinde modern yaşamın izole dünyasına inat geçmişin naif komşuluk anlayışının yeniden canlanmasına yardımcı olmaktadır.

İş dünyasının kalbi olan Mecidiyeköy’de yer alan Nurol Tower ise hem ev hem ofis hem de ev-ofis olarak kullanmaya elverişli tasarımı ve çevre dostu uygulamalarıyla göz doldurmaktadır. İmza attığı projelerle aynı zamanda Türkiye’nin sosyal, kültürel ve ekonomik cazibe merkezlerini de yaratan Nurol GYO, portföyünü daha da genişletmek üzere çalışmalarına hız kesmeden devam etmektedir.

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 vizyonuyla 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

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket’in merkezi İstanbul’dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49’u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir. 31 Aralık 2020 itibarıyla Şirket’in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %20,25’tir.

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 iştigal etmektir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

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

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

Şirket’in internet sitesi adresi “www.nurolgyo.com”dir.

Pay Dağıtım

Kayıtlı Sermaye Tavanı 400.000.000 TL olan şirketin Çıkarılmış Sermayesine tekabül eden 295.000.000 (ikiyüzdoksanbeşmilyon) adet paydan 10.404.000TL (OnmilyonDörtüzdörtbin) adet pay A Grubu ve nama yazılı, 284.596.000TL (ikiyüzseksendört milyonBeşyüzdoksanaltıbin) 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 arasında Genel Kurul tarafından seçilir. Şirketin kendi hisselerine ilişkin iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

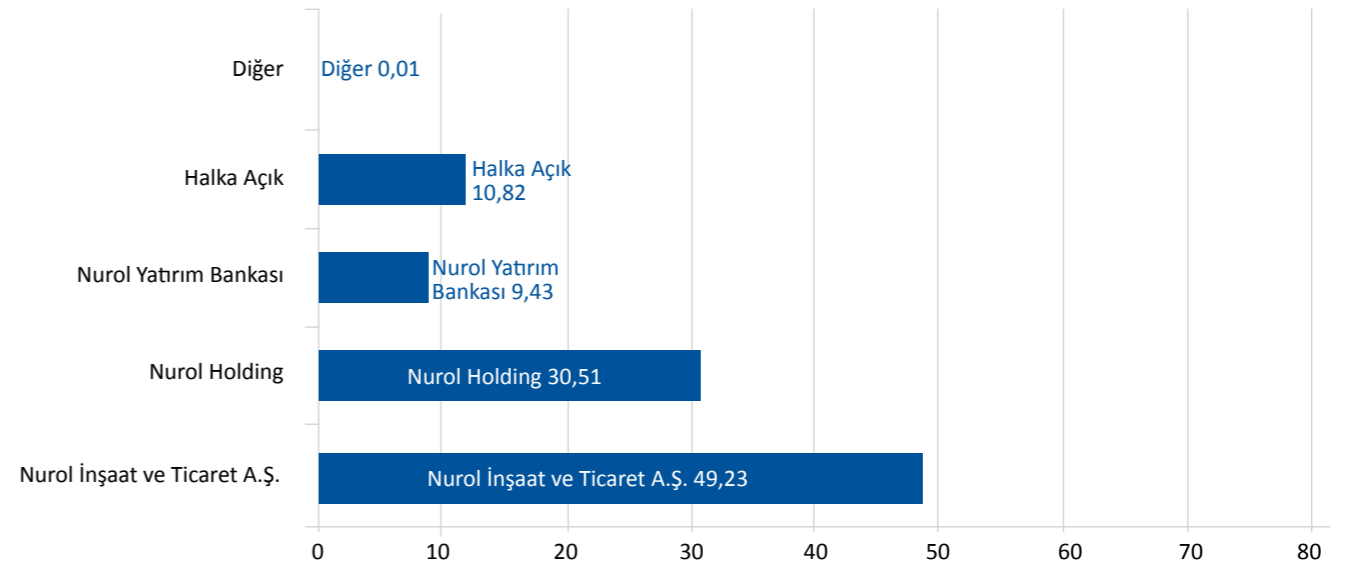
Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	295.000.000 .-TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	400.000.000 .-TL

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı, Soyadı	Sermaye Payı	Sermaye Oranı
Unvanı	(TL)	(%)
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	145.224.760	49,23
Nurol Holding	90.000.000	30,51
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	27.830.000	9,43
Halka Açık Kısım	31.933.000	10,82
Diğer	12.240	0,01
TOPLAM	295.000.000	100

Sermaye ve Ortaklık Yapısı %



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-finans etkileşiminin gelişmesi açısından özel bir öneme sahip olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), Türkiye’de ilk kez 1995 yılında kurulmuştur. 1997’de ise Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB’ye kote olmuştur. İlk yıllarda yatırımcılara sağlanan devlet teşvikleri, vergi destekleri ve benzeri çabalar sayesinde sektöre hatırı sayılır bir oranda sermaye girişi sağlanmıştır. Bunda Türk toplumunun gayrimenkule yatırım yapma alışkanlığı da önemli bir yer tutmaktadır.

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, daha fazla GYO’nun sektöre girmesinde etkili olmuştur. Son yıllarda gayrimenkul sektörünün büyük bir gelişim kaydetmesi ve makroekonomik koşullar da GYO’ların giderek daha da artan bir şekilde güç kazanmasına neden olmuştur. GYO’ların güç kazanması ve sayılarının da her geçen gün artmasıyla birlikte hayata geçirilen projelerin niceliğinde ve niteliğinde de artış yaşanmıştır.

1999 yılı içerisinde halka açılan ve Borsa İstanbul’a 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 Mecidiyeköy 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)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Dönen Varlıklar	1.380	1.294	896	650	582	474
Duran Varlıklar	201	566	945	1.132	1.162	1.166
Toplam Varlıklar	1.581	1.860	1.841	1.781	1.744	1.640
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.129	1.143	1.145	1.226	873	1.127
Uzun Vadeli Yükümlülükler	396	510	478	573	514	183
Net Kâr	-105,6	151	11	- 236	-291	-217
Satış Gelirleri	104,1	466,9	351,5	224,0	270,0	282,7
Satış Maliyetleri	42,3	331,8	250,1	159,6	138,4	100,5

Hisse Senedi Performansı	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Piyasa Değeri (milyon TL)	371	329,6	380	168	732	2.150,6
Borsa Kapanış Fiyatı (TL)	4,64	4,12	4,75	2,10	3,57	7,29
Pay Başına Kâr (TL)	-2,64	2,06	0,14	- 2,95	-2,20	-0,81

2020 yılı COVID-19 pandemisi nedeniyle küresel ekonomide tüm dengelerinin değiştiği bir yıl olmuştur.

2020 yılı başında Brexit sürecinin sonuçlanması ve yıl başında ticaret savaşlarında ön plana çıkan iki taraf olan ABD ve Çin arasında “Birinci Safha Ticaret Anlaşması” imzalanması gibi gelişmeler yaşanırken, Çin’de ortaya çıkan ve hızla tüm dünyaya yayılan COVID-19 nedeniyle 2020’ye dair yapılan tüm öngörülerini değiştirmiştir.

Salgının ilk dalgası sırasında alınan kapanma tedbirleri paralelinde 2020 yılının ikinci çeyreğinde, dünya ölçeğinde ve tarihte görülmemiş ölçüde bir ekonomik daralma kaydedilmiştir. Ancak, salgına karşı alınan tedbirlerinin yanında uygulamaya konulan ekonomik ve sosyal politikalar, yılın üçüncü çeyreğinde aktivitenin göreceli toparlanmasına destek olmuştur. Resmi ve özel kuruluşlar, 2020 yılının tamamına yönelik küresel büyüme tahminlerini revize etmişlerdir.

Uluslararası Para Fonu (IMF), Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda 2020’de daha önce %4,4 küçüleceği öngörülen küresel ekonominin, yılın ikinci yarısında beklenenden daha güçlü bir ivme göstermesinin etkisiyle 2020’de %3,5 daraldığını tahmin edilmiştir.

OECD %2,9’luk büyüme öngördüğü 2020’de, mart ayında büyüme tahminini 2009’dan beri en düşük seviye olan %2,4’e indirmiş, salgınının ekonomiler ve toplumlar üzerinde önemli bir yük oluşturması ve küresel üretimin düşüş göstermesi nedeniyle 2020 dünya ekonomisinde %4,2’lik küçülme öngörmüştür.

OECD Aralık ayı Ekonomik Görünüm Raporu’nda 2020 yılı ilk yarısında küresel ekonomik aktivitenin II. Dünya Savaşı’ndan bu yana en büyük çöküşü yaşadığı dile getirilmiştir. İkinci çeyrekteki ılımlı toparlanmayla 2021 yılı dördüncü çeyreğinde ise salgın öncesi seviyelere geri dönebileceği tahmin edilmiştir. Ayrıca raporda, COVID-19 salgınının dünya ekonomisine maliyetinin 7 trilyon dolar olduğu tahminine yer verilmiştir.

Salgının en belirgin küresel etkileri ticaret hacminde görülmüştür. Küresel ticarete, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %14,3 oranı ile tarihteki en sert düşüş gerçekleşmiştir. Bölgeler itibarıyla bakıldığında, bu dönemde Avrupa ve Kuzey Amerika ülkelerinde ihracat sırasıyla %24,5 ve %21,8 oranında düşerken, Asya ülkeleri ihracatı %6,1 düşüşle fazla etkilenmemiştir. Dünya Ticaret Örgütü 2020 yılında küresel mal ticaret hacminin %9,2 daralacağını tahmin etmektedir. IMF tahminlerine göre ise küresel ticaret hacminin, 2020 yılı sonunda, 2008-2009 yılındaki mali krize benzer bir şekilde %10’un üzerinde daralacağı tahmin edilmektedir.

Salgının en derin yerel etkileri ise işgücü piyasalarında gerçekleşmiştir. Uluslararası Çalışma Örgütü’nün raporuna göre 2020 yılının üçüncü çeyreğinde 2019 yılı son çeyreğine göre 345 milyon kişilik tam zamanlı işe eşdeğer bir istihdam kaybı tahmin edilmektedir.

Dünya Bankası Küresel Ekonomik Beklentiler raporunun analitik bölümleri ise salgının borç birikimi ile ilgili riskleri nasıl artırdığını, uyumlu reform çabaları olmadığında uzun vadedeki büyümeyi nasıl durdurabileceğini aktarmıştır. Rapora göre gelişmiş ekonomilerde, pandeminin artmasının ardından, yavaş da olsa başlayan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden durduğuna vurgu yapılmıştır.

Küresel hisse senedi piyasaları, virüsün yayılmasına, politika desteğinin kapsamına ve sektörel bileşime bağlı olarak, ülkeler arasında kayda değer farklılaşma göstermekle birlikte, güçlü bir şekilde toparlanmıştır. Ayrıca, bu gelişmelerin üzerine son dönemde üst üste gelen başarılı aşırı haberlerinin varlık piyasasında olumlu bir rüzgâr yarattığı da gözlenmektedir. Nitekim Ekim-Kasım aylarında genel olarak tüm bölgelere ait bileşik endekslerde güçlü artışlar kaydedilmiştir.

Bölgesel Gelişmeler

Gelişmekteki ülkeler açısından salgının ilk merkez üssü olan Çin, salgını ikinci çeyrek içerisinde kontrol altına alması sayesinde yüksek bir büyüme kaydederek diğer ülkelerden ayrılmıştır. Çin Ulusal İstatistik Bürosunun (NBS) yayımladığı verilere göre Çin ekonomisi 2020’de önceki yıla göre %2,3 oranında büyüme göstermiştir. Ülkenin gayri safi yurt içi hasılası 101,60 trilyon yuan (15,68 trilyon dolar) seviyesine ulaşmıştır. Uluslararası Para Fonu (IMF), 2020’de Çin’in %1,9 oranında büyüyeceğini tahmin etmiştir.

ABD ekonomisi, 2020 yılı ikinci çeyrekte %31,4 oranındaki tarihteki en keskin daralmanın ardından üçüncü çeyrekte %33,4 ile şimdiye kadarki en büyük toparlamayı yaşamıştır. Ancak yılın son çeyreğinde kaydedilen %4 oranındaki büyüme beklentilerin altında kalmıştır. ABD ekonomisi 2020 yılını %3,5 küçülme oranıyla tamamlamıştır. Diğer taraftan bu daralmanın beklenenden az olduğu ve salgınının diğer ülkelerin ekonomileri üzerindeki etkisi kadar büyük olmadığı değerlendirilmektedir.

Avro Bölgesi, ikinci çeyrekte hükümetler tarafından salgını kontrol altına almak için alınan tedbirler nedeniyle faaliyetlerini durduran işletmeler ve hanehalkı harcamalarındaki gerileme kaynaklı olarak %11,8 oranında küçülürken, üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe göre %12,7 oranında büyümüştür. Avrupa İstatistik Ofisi’nin (Eurostat) açıkladığı verilere göre, 2020’nin son çeyreğinde bölgenin Gayrisafi Yurtiçi Hasılası bir önceki çeyreğe göre %0,7 oranında azalırken bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,1’lik düşüş göstermiştir. Yıl geneline bakıldığında ise toplamda bir önceki yıla göre %6,8 oranında küçülme görülmektedir.



Şirket Faaliyetleri

Hayata geçirdiği çağdaş projelerde en güncel teknolojilerden yararlanan Nurol 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 güneydoğu ve güneybatya bakacak şekilde üçgen formda tasarlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan kurum	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	3 Aralık 2020 - 002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	28 Aralık 2020
Rapor Tarihi	31 Aralık 2020
Rapor No	2020/7476

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale sokak üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Nurol Tower bünyesindeki 143 adet bağımsız bölüm Şişli/İSTANBUL
-------------------------	--

Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9773 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı "44 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 143 adet bağımsız bölüm.
----------------------	---

Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
--------	--

İmar Durumu	"Turizm Tesis Alanı", "Emsal (E): 3,00 ve Yençok: Serbest"
-------------	---

Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	24.557,47 m ²
---	--------------------------

Raporun Konusu	Bu rapor yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
----------------	--

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Taşınmazların toplam pazar değeri	499.070,000-TL
-----------------------------------	----------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Onur Kaymakbayraktar (SPK Lisans Belge No: 401123)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşkın Puyan (SPK Lisans Belge No: 405206)



Nurol Tower - Mecidiyeköy

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	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	3 Aralık 2020 - 003-005-006-007
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	25 Aralık 2020
Rapor Tarihi	31 Aralık 2020
Rapor No	2020/003-005-006-007

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 504 Adet Bağımsız Bölüm, Bağcılar/İSTANBUL
----------------------	--

Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, 3153 ada, 14 no'lu parselde kayıtlı "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, ve K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 504 adet bağımsız bölüm
----------------------	--

Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
--------	--

İmar Durumu	"Prestij Hizmet Alanı" "Emsal: 2,00 ve TAKS: 0,50 "
-------------	--

Raporun Konusu	Bu rapor yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
----------------	--

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Taşınmazların toplam pazar değeri	566.931,000,-TL
-----------------------------------	-----------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Onur Kaymakbayraktar (SPK Lisans Belge No: 401123)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşkın Puyan (SPK Lisans Belge No: 405206)



Nurol Park - Basın Ekspres

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	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	3 Aralık 2020 - 004
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	28 Aralık 2020
Rapor Tarihi	31 Aralık 2020
Rapor No	2020/7478

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu, 122 kapı numaralı, Nurol Life bünyesindeki 69 adet bağımsız bölüm Sarıyer/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.525,68 m ² yüzölçümlü "57 katlı betonarme bina ve arsası" nitelikli 54 no'lu parselde yer alan 69 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
İmar Durumu	"Turizm+Ticaret Alanı, Ayrık Nizam" "Emsal: 2,00, Yençok: Serbest"
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	21.300,43 m ²

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)

Taşınmazların toplam pazar değeri	311.701,000,-TL
-----------------------------------	-----------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Onur Kaymakbayraktar (SPK Lisans Belge No: 401123)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşkın Puyan (SPK Lisans Belge No: 405206)



Nurol Life - Seyrantepe

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	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	3 Aralık 2020 - 001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	28 Aralık 2020
Rapor Tarihi	31 Aralık 2020
Rapor No	2020/7475

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, 257 kapı numaralı, Nurol Plaza bünyesindeki 14 adet bağımsız bölüm Sarıyer/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 4064 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı "Kargir İşyeri" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 14 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
İmar Durumu	"Ticaret Alanı (T2)", TAKS: 0,40 ve Emsal: 2,00"
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	3.889,83 m ²

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Taşınmazların toplam pazar değeri	77.210,000,-TL
-----------------------------------	----------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Onur Kaymakbayraktar (SPK Lisans Belge No: 401123)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşkın Puyan (SPK Lisans Belge No: 405206)



Nurol Plaza - Maslak

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. Tunalı 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	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	23 Aralık 2020- 009 / 1 Aralık 2020
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	27 Aralık 2020
Rapor Tarihi	31 Aralık 2020
Rapor No	SM-20-SPK-NUROLGYO-011

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	Gaziosmanpaşa Mahallesi, İnan Caddesi, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, No:21, No: 439, Çankaya / ANKARA
Değerlemeye Konu Olan Taşınmazlar	Gaziosmanpaşa Mah. İnan Cad. Karum İş Merkezi, 439 Numaralı Bağımsız Bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
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

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ - MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE

439 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmaz	Toplam pazar değeri 600.000,-TL
--------------------------------------	------------------------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ezgi Çankaya (SPK Lisans Belge No: 405246)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet Öztürk (SPK Lisans Belge No: 401187)

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 olimpiik 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	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	23 Aralık 2020 - 010 / 1 Aralık 2020
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	27 Aralık 2020
Rapor Tarihi	31 Aralık 2020
Rapor No	SM-20-SPK-NUROLGYO-010

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	Bağcılar Mahallesi, Koza Sokak, Nurol Residence'ta yer alan A Blok: 2, 6, 8, 10 ve 11 Nolu, B Blok: 1, 4 ve 5 Nolu, C Blok: 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31,32, 35 ve 37 Nolu Bağımsız Bölümler
Değerlemeye Konu Olan Taşınmazlar	Bağcılar Mahallesi, Nurol Residence, Koza Sokak, No:126, A Blok: 2, 6, 8, 10 ve 11 Nolu, B Blok: 1, 4 ve 5 Nolu, C Blok: 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 35 ve 37 Nolu Bağımsız Bölümler
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı", Plan notları: İnşaat Nizamı: blok nizam ve Hmax: 38m.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ - MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE

Toplam 19 Adet Taşınmaz	Toplam pazar değeri 37.815,000,-TL
-------------------------	---------------------------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ezgi Çankaya (SPK Lisans Belge No: 405246)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet Öztürk (SPK Lisans Belge No: 401187)



Nurol Residence - Ankara

Portföy

OASIS AVM

Nurol GYO'nun gururla takdim ettiği bir diğer projesi olan OASIS AVM, Muğla Bodrum'da, Gümbet Kavşağı'nda islahı ve peyzajı yapılmış 50 bin m² üzerinde kurulmuş bir alışveriş, kültür ve eğlence merkezidir. Bodrum'un kültür hayatına farklı bir soluk getiren OASIS, 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 OASIS 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	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	23 Aralık 2020 - 009 / 1 Aralık 2020
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	27 Aralık 2020
Rapor Tarihi	31 Aralık 2020
Rapor No	SM-20-SPK-NUROLOGYO-09

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	OASIS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103,121,125, 132, 133, 134, 135,142, 225, 255, 258, 421 ve 425 no'lu dükkanlar, Bodrum / MUĞLA
Tapu Bilgileri Özeti	Muğla İli, Bodrum ilçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, N18-C-24-A-1-C pafta, 1050 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 14,45,58,62 ve 80 no'lu bağımsız bölümler ile N18-C-24-A-1-C pafta,1051 ada, 1no'lu parselde kayıtlı 20,33,48,49,50,51,82 ve 115 no'lu bağımsız bölümler
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar Lejantı: "Ticaret Alanı", Plan notları: TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ - MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE

Toplam 13 Adet Dükkan	Toplam pazar değeri 17.490,000,-TL
-----------------------	---------------------------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Anıl İnan (SPK Lisans Belge No: 408897)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet Öztürk (SPK Lisans Belge No: 401187)



Oasis - Bodrum

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)	112.334.183	139.093.364
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.305.527.720	1.389.172.267
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		222.209.759	215.683.860
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.640.071.662	1.743.949.491
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.127.926.357	1.243.131.957
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)	3.509.711	56.720.669
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	330.047.754	356.770.866
Diğer kaynaklar		178.587.840	87.325.999

D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.640.071.662	1.743.949.491
---------------------------	----------------------------------	----------------------	----------------------

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	112.330.534	139.091.515
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	11.572.875	9.546.544
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)	92.971.022	101.181.984

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)	%0,00	%0,00	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%79,60	%79,66	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%6,85	%7,98	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	%0,00	%0,00	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,00	%0,00	Azami %20
6 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	%0,00	%0,00	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (*) (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%316,61	%332,94	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TLcinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%6,85	%7,98	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%5,67	%5,80	Azami %10

(*) Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 98.043.414 tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenecek "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmiştir.

(**) Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 16.639.108 TL (31 Aralık 2019: 26.200.208 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirilmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 12).

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 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.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi

2 Ekim 2020 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a)"de açıklanan bilgiler çerçevesinde Kurul tarafından ilan edilen sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması gönüllülük esasına dayalıdır.

Söz konusu değişikliğe ilişkin olarak, uyum esnasında muhtelif nedenlerle uygulanması mümkün olmayan veya uyum süreci belirli zaman aldığı için bu faaliyet döneminde henüz uygulanamayan ilkeler ile ilgili olarak, önümüzdeki dönemlerde Sürdürülebilirlik Politikası ile bu Politika'nın tamamlayıcısı niteliğinde olan Politikalar'a uyum kapsamı Şirketimiz tarafından değerlendirilecektir.

Çevre ve Sürdürülebilirlik

Nurol GYO, Nurol Holding'in çevre ve sürdürülebilirlik anlayışını birebir benimsemektedir. Bu kapsamda Şirket, öncelikle doğaya ve çevreye dost, ekosistemle uyum içinde projeler geliştirmeye özen göstermektedir. Var olmak için dünyanın sürdürülebilir kılınmasını 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.

Kurumsal Yönetim

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 01.01.2020-31.12.2020 faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği(II-17.1) ve ekindeki Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasına önem vermiştir. Uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamı uygulanmakta, zorunlu olmayanların da uygulanması için azami özen gösterilmektedir. 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, yapılan Kurumsal Yönetim Raporlaması Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden “Kurumsal Yönetim Uyum Raporu” (URF) ve “Kurumsal Yönetim Bilgi Formu” (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmıştır.

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 2020 yılı için Yatırımcı İlişkileri faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu bilgilendirilerek sunum gerçekleştirilmiştir.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Aralık 2020 itibarıyla Şirket'in piyasa değeri 2.150,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 12 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

	PERFORMANS		
	01.01.2020 –		
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2020
BIST 100 (XU100)	1.144	1.477	%29,1
BIST GYO (XGMYO)	404	647	%59,9
NUGYO	3,57	7,29	%104,2

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Adı Soyadı	Unvanı
Nadir Güneş YILDIZ	
(SPK İleri Düzey - Türev Araçlar Lisansı) Yatırımcı İlişkileri Kıdemli Müdürü	
NİL MENDAĞ	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 2020 yılı 12 aylık faaliyet dönemi içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (72 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.nurolgyo.com adresli internet sitesi bulunmaktadır. İnternet sitesinde son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi, değişikliklerin yayımlandığı Ticaret Sicili gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte Şirket Esas 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.

Kurumsal Yönetim

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
Semih Kayaalp	Yönetim Kurulu Üyesi
Tarik Ongun	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Hilmi Özkazanç	Yönetim Kurulu Üyesi
Necdet Gürbüzürk	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Kerim Kemahlı	CFO/Holding
Nurdoğan Topuz	Genel Müdür
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 adına veya hesabına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle herhangi bir işlem yapamazlar.

ETİK KURALLAR

Şirket'in bağlı olduğu Holding (Nuro Holding A.Ş.) çatısı altında düzenlenmiş olan ve yazılı hale getirilerek tüm çalışanlara dağıtılan Etik Kurallar, Şirket içerisinde de uygulanmaktadır. Nuro 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 BİRİMLER

Nuro Tower Projesi’nin satış pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul/Mecidiyeköy’de, Nuro Park Projesi’nin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul Güneşli’de, Nuro Life Projesi’nin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul/Seyrantepe’de ve tüm projelere destek olunması amacıyla birer satış ofisi hizmet vermektedir.

BÖLÜM IV. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN NİTELİKLERİ

Şirket'in 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

Şirket'in 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 Şirket'in 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.nurogyo.com adresinde yer alan internet sitemizde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce yapılmaktadır.

Nama yazılı pay sahiplerine yine aynı süre içerisinde iadeli taahhütü 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

Kurumsal Yönetim

tutarda malvarlığı alımı, satımı, kiralanması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulumuzun 04.06.2020 tarihli 2020/10 sayılı kararıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2019 yılına ait Olağan Genel Kurulu toplantısının aşağıdaki gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 30.06.2020 Perşembe günü Saat 14:00'da Büyükdere Caddesi, No: 255, Nurol Plaza, Kat: 3. Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde gerçekleşmiştir.

YÖNETİM KURULUNDA OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI VE BAĞIMSIZLIĞI

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

YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Yönetim Kurulu Üyelerinden Bağımsız Üye Necdet GÜRBÜZTÜRK ve Bağımsız Üye Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ'a aylık net 3.500 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 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Giderler (TL)		
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.196.565	1.922.250
Toplam	2.196.565	1.922.250

Kâr Dağıtım Politikası

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

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe 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 alınmaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

Nakit kâr payı dağıtımı, en geç kâr dağıtım kararının alındığı genel kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydı pay şeklindeki kâr payı dağıtımı 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, iç ve dış araştırma ve analiz raporlarından yararlanır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar değerlendirilmiştir. Bu kapsamda iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır. Yeni risk türleri tanımlanarak potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Bu kapsamda riskler, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/

uygulama değişiklikleri, sektördeki arz talep durumu gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

1) Yönetim Kurulumuzun 31.01.2020 tarihinde 2020/02 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 2019 Yılı Faaliyet yılı için hazırlanan şirketimizin Bağlı Şirket Raporu 31.03.2020 tarihli ve 2020/6 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla çıkartılmış ve kabul edilmiştir.

Genel Kurul Toplantı Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi.
2. 2020 yılı hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi.
3. 2020 yılı hesap dönemine ait Bağımsız Denetçi Raporlarının okunması ve müzakeresi.
4. 2020 yılı hesap dönemine ait finansal tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki.
5. 2020 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 2020 yılı faaliyetlerinden dolayı ibra edilmesi.
7. Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ve görev süresinin belirlenmesi.
8. Yönetim Kurulu üyelerine verilecek ücret ve/veya huzur hakkının belirlenmesi.
9. Yönetim Kurulu'nca 2021 yılı için yapılan Bağımsız Denetim Şirketi seçiminin onaylanması.
10. 2020 yılı hesap dönemi içinde 3. kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotekler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
11. 2020 yılı hesap dönemi içinde yapılmış bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2021 yılı bağış ve yardımlar için üst sınıрын belirlenmesi.
12. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi.
13. 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 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

TMS'ye uygunluk beyanı

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu 195 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarında 8.553.512 TL (31 Aralık 2019: 4.902.600 TL) karşılık ayrılmıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

Nurol Tower projesinin yer aldığı taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatının iptali için gerçek kişiler tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul 3.İdare Mahkemesinin 2014/656 Esas sayılı dosyası ile açılan iptal davasına, davalılar yanında müdahil olunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş olup, karar temyiz edilmiştir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2017/767 Esas sayılı dosyası ile açılan davada, TOKİ

tarafından İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy, 9773 ada, 1-2 parsellere ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptali talep edilmiş, bahsi geçen taşınmaz üzerinde Nurol Tower projesi inşa edilmiş olduğundan davaya davalı TOKİ yanında müdahil olunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, karara itiraz edilmiştir. Dosya temyiz incelemesi Danıştay'da devam etmektedir.

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği düşünülmektedir.

Finansal Duruma İlişkin Yönetim Analizi ve Değerlendirmesi

Şirket'in 31 Aralık 2020 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 1.640.071.662 TL olup (31 Aralık 2019: 1.743.949.491 TL), Hasılat'ı 282.721.521 TL'dir (31 Aralık 2019: 270.141.385 TL). Şirket'in 31 Aralık 2020 itibarıyla Net Dönem Zararı - 217.208.471 TL (31 Aralık 2019: Net Dönem Zararı - 290.516.489 TL) olarak gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 473.921.607 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.126.940.026 TL olup, 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde net dönem zararı 217.208.471 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.305.527.720 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 73, 105 ve 57'dir. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 194 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1.192 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 338 adet konut teslim edilmiştir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in ön satış sözleşmelerini yapmış olduğu 144.410.539 TL tutarında ertelenmiş geliri bulunmakta olup, teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

Ayrıca, Şirket Yönetim Kurulunun 14 Aralık 2020 tarihli kararı ile gerçekleştirilmesine karar verilen tahsisli sermaye artırımı çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına tabi olmak üzere sermaye artırımına iştirak edecek olan Nurol Holding A.Ş. tarafından 28 Aralık 2020 tarihinde Şirket hesaplarına 190.000.000 TL sermaye avansı olarak ödenmiş olup, ilgili tutar ile Şirket'in Nurol Holding'e olan, Şirket'e yapmış olduğu nakit ödemelerden kaynaklanan muaccel borçları ve bu borçlar için hesaplanmış faiz tutarlarının ödemeleri gerçekleştirilmiştir.

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. Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu 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 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") 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'lere") 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.



Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</p> <p>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 1.036.495.000 TL 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 9'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 gerçeğe uygun değerinin 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'na takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlanmış 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 olup olmadığı ve dipnot açıklamalarının TFRS 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 TFRS'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 mesleki şüpheciliğimizi 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 esasını kullanmasının 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 iletmiş 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 2020 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 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.



İstanbul, 1 Mart 2021

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		473.921.607	581.571.226
Nakit ve nakit benzerleri	5	112.334.682	139.155.705
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4, 6	465.618	969.931
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	41.069.239	35.791.596
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		6.355.637	5.807.755
Stoklar	7	269.032.720	360.814.267
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler		16.917.414	14.877.649
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13	837.935	238.443
Diğer dönen varlıklar	13	26.908.362	23.915.880
DURAN VARLIKLAR		1.166.150.055	1.162.378.265
Ticari alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	1.599.193	3.760.162
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.269.155	1.395.092
Maddi duran varlıklar	10	13.672.947	11.747.087
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.036.495.000	1.028.358.000
Peşin ödenmiş giderler	8	6.875.177	12.005.526
Diğer duran varlıklar	13	106.238.583	105.112.398
TOPLAM VARLIKLAR		1.640.071.662	1.743.949.491

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.126.940.026	872.741.211
Kısa vadeli borçlanmalar	11	420.835.115	366.625.364
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	11	526.018.662	369.325.880
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	4, 6	16.047.526	17.641.682
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	6.790.499	10.366.869
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		513.311	705.000
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	4	3.509.711	56.720.669
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		806.712	330.139
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	8	142.397.156	39.209.042
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		296.515	223.636
Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	8.956.182	10.509.018
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	768.637	1.083.912
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		183.083.881	514.437.414
Uzun vadeli borçlanmalar	11	181.072.580	507.180.713
Ertelenmiş gelirler	8	1.603.493	6.699.865
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		407.808	556.836
ÖZKAYNAKLAR		330.047.755	356.770.866
Ödenmiş sermaye	14	295.000.000	205.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14	545.000.000	275.000.000
Geri alınmış paylar (-)	14	(2.218.849)	(2.218.849)
Sermaye avansı	14	190.000.000	360.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları			
tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları	14	(446.440)	(276.799)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	10	8.573.398	8.287.747
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	7.021.505	7.021.505
Geçmiş yıllar (zararı) / karı		(495.673.389)	(205.526.249)
Net dönem zararı		(217.208.470)	(290.516.489)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.640.071.662	1.743.949.491

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 VE 2019 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 2019
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	15	282.721.521	270.141.385
Satışların maliyeti (-)	15	(100.544.051)	(138.389.890)
Brüt kar		182.177.470	131.751.495
Pazarlama giderleri (-)	16	(86.911.005)	(32.732.008)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(27.255.548)	(31.794.366)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	43.207.610	46.452.685
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(10.605.252)	(12.770.262)
Esas faaliyet karı		100.613.275	100.907.544
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		1.100.239	4.025.445
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		101.713.514	104.932.989
Finansman gelirleri	19	2.690.355	4.120.772
Finansman giderleri (-)	19	(321.612.339)	(399.570.250)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem zararı		(217.208.470)	(290.516.489)
Dönem vergi geliri/(gideri)	20	-	-
Dönem zararı		(217.208.470)	(290.516.489)
Adi pay başına kayıp	21	(0,8079)	(2,1995)
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(169.641)	(242.560)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	10, 14	655.000	8.287.747
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER		(216.723.111)	(282.471.302)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	1 Ocak 2019	31 Aralık 2019	1 Ocak 2020	31 Aralık 2020	Ödenmiş sermaye	Sermaye Avansı	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
												Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem zararları/karları	
1 Ocak 2019	80.000.000	-	-	100.000.000	(34.239)	-	-	-	-	-	4.802.656	32.652.659	(235.960.059)	(18.538.983)
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(235.960.059)	235.960.059	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	-	(2.218.849)	-	-	-	-	-	-	-	2.218.849	(2.218.849)	-	(2.218.849)
Sermaye arttırımı	125.000.000	360.000.000	-	175.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	660.000.000
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(242.560)	-	-	-	-	8.287.747	-	-	-	(290.516.489)	(282.471.302)
31 Aralık 2019	205.000.000	360.000.000	(2.218.849)	275.000.000	(276.799)	8.287.747	7.021.505	(205.526.249)	(290.516.489)	356.770.866				
1 Ocak 2020	205.000.000	360.000.000	(2.218.849)	275.000.000	(276.799)	8.287.747	7.021.505	(205.526.249)	(290.516.489)	356.770.866				
Transferler	90.000.000	(360.000.000)	-	270.000.000	-	-	-	-	-	-	-	(290.516.489)	290.516.489	190.000.000
Sermaye avansı (*)	-	190.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer değişiklikler nedeniyle artış/azalış	-	-	-	-	-	-	-	-	(369.349)	-	-	369.349	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(169.641)	-	-	-	-	655.000	-	-	-	(217.208.470)	(216.723.111)
31 Aralık 2020	295.000.000	190.000.000	(2.218.849)	545.000.000	(446.440)	8.573.398	7.021.505	(495.673.389)	(217.208.470)	330.047.755				

(*) Bknz Not 14.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 2019
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		241.776.687	(98.456.024)
Dönem Karı / (Zararı)		(217.208.470)	(290.516.489)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		279.492.133	354.657.257
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10	369.060	299.339
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.281.159)	136.748
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	207.730.781	332.166.458
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	11	93.276.482	52.749.797
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(1.100.239)	(4.025.445)
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	9	(19.502.792)	(26.669.640)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		179.671.210	(162.477.317)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artışla ilgili düzeltmeler		(421.945)	17.814.428
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		3.090.584	(120.159)
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		91.781.547	124.556.628
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(5.170.526)	(333.858.205)
Ticari alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.612.361)	41.581.063
Ertelenmiş gelirdeki azalış ile ilgili düzeltmeler		98.091.742	(6.619.974)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		137.291	330.139
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(5.225.122)	(6.161.237)
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı		241.954.873	(98.336.549)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(178.186)	(119.475)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		10.826.111	7.745.828
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(1.685.688)	(382.257)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	10	45.768	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(470.208)	(467.360)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		12.936.239	8.595.445
C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(255.918.135)	98.956.319
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	11	827.230.048	460.434.919
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	11	(1.034.357.628)	(434.739.984)
Ödenen faiz		(211.775.638)	(334.766.679)
Alınan faiz		2.690.355	4.120.772
Sermaye arttırımı	14	-	300.000.000
Karşılıklı iştirak paylarındaki değişimden kaynaklanan nakit çıkışları		-	(2.218.849)
Pay ihracından veya sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri	14	190.000.000	360.000.000
Bloke mevduatlardaki değişim		23.505.686	(100.809.697)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki (artış)/azalış		(53.210.958)	(153.064.163)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(3.315.337)	8.246.123
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	17.606.605	9.360.482
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	14.291.268	17.606.605

NOT

NOT

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



www.nurolgyo.com

