



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

**30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT 6 AYLIK
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

1. Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 6 Ağustos 2020 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

3. Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Ağustos 2020

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|-------|
| I ŞİRKET PROFİLİ | |
| -Sermaye ve Ortaklık Yapısı | 3 |
| -Yönetim Kurulu ve Komiteler | 4-5 |
| -Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar | 5 |
| -Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması | 6 |
| -Kar Dağıtım Politikası | 6-7 |
| II 1 OCAK 2020 - 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ | 7-11 |
| III ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER | 11 |
| IV YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE ÜYELERİN NİTELİKLERİ | 11-13 |
| V KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM | 13 |
| VI RİSK YÖNETİMİ | 13 |
| VII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR | 13 |
| VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR | 14-24 |
| -Şirket Ekspertiz Raporu Özetleri | |
| -Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına uyum | |
| IX FİNANSAL TABLOLAR | 25-28 |
| -Finansal Tablo ve Raporlara İlişkin Açıklamalar | |
| -Finansal Duruma İlişkin Yönetim Analizi ve Değerlendirmesi | |
| -Finansal Durum Tablosu (Bilanço) | |
| -Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu | |

I - ŞİRKET PROFİLİ

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49'u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. 30 Haziran 2020 itibarıyla Şirket'in hisselerinin %7,05'i halka açık durumdadır.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

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

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

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

| Ortağın Adı, Soyadı Ünvanı | Sermaye Payı | Sermaye Oranı |
|-------------------------------|--------------------|---------------|
| | (TL) | (%) |
| Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. | 149.957.760 | 50,83 |
| Nurol Holding A.Ş. | 90.000.000 | 30,51 |
| Nurol Yatırım Bankası A.Ş. | 34.217.900 | 11,60 |
| Halka Açık Kısım | 20.812.100 | 7,05 |
| Diğer | 12.240 | 0,01 |
| TOPLAM | 295.000.000 | 100,00 |

Yönetim Kurulu ve Komiteler

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



M. Oğuz ÇARMIKLI
Yönetim Kurulu Başkanı



S. Ceyda Çarmıklı KILIÇASLAN
Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi



Semih KAYAALP
Yönetim Kurulu Üyesi



Tarık ONGUN
Yönetim Kurulu Üyesi



Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ
Yönetim Kurulu
Bağımsız Üye



Necdet GÜRBÜZTÜRK
Yönetim Kurulu
Bağımsız Üye

| ADI SOYADI | ÜNVANI | BAĞIMSIZLIK DURUMU |
|------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| M. Oğuz Çarmıklı | Yönetim Kurulu Başkanı | |
| S. Ceyda Çarmıklı KILIÇASLAN | Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi | |
| Semih KAYAALP | Yönetim Kurulu Üyesi | |
| Tarık ONGUN | Yönetim Kurulu Üyesi | |
| Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ | Yönetim Kurulu Üyesi | Bağımsız |
| Necdet GÜRBÜZTÜRK | Yönetim Kurulu Üyesi | Bağımsız |

KOMİTELER

Kurumsal Yönetim Komitesi

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermekte ve yardımcı olmaktadır. Ayrıca Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem ve uygulamaların hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirmekte, değerlendirmekte ve önerilerde bulunmaktadır. Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 3 üyeden oluşmaktadır.

- **Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ** **Başkan**
- **Necdet GÜRBÜZTÜRK** **Üye**
- **Nadir Güneş YILDIZ** **Yatırımcı İlişkileri Müdürü**

Denetimden Sorumlu Komite

Sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı; Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup, her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur. Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesi 2 üyeden oluşmaktadır.

- **Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ** **Başkan**
- **Necdet GÜRBÜZTÜRK** **Üye**

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirketin Risk limitlerinin belirlenmesi ve yenilenmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na görüş bildirmekte ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemeleri gerçekleştirmektedir. Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ile yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunmakta ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesini sağlamaktadır. Komite, Yönetim Kuruluna her iki ayda bir durum değerlendirmesine ilişkin rapor vermektedir. Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 2 üyeden oluşmaktadır.

- **Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ** **Başkan**
- **Necdet GÜRBÜZTÜRK** **Üye**

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 30 Haziran 2020 | 1 Ocak - 30 Haziran 2019 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Giderler | | |
| Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar | | |
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 589.612 | 535.255 |
| Toplam | 589.612 | 535.255 |

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

| Adı Soyadı | Unvanı |
|--------------------|-----------------------------|
| Nurdoğan TOPUZ | Genel Müdür |
| Arzu ÖZER | Proje Yönetim Direktörü |
| Sena ERSOY | Proje Geliştirme Direktörü |
| Serhat GÜNGÖR | Satış Direktörü |
| Kürşat Oğuzhan | Projeler Direktörü |
| Nadir Güneş YILDIZ | Yatırımcı İlişkileri Müdürü |

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

KAR DAĞITIM POLİTİKASI (devamı)

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

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

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

II - 1 OCAK 2020 – 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE EKONOMİK GELİŞMELER

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri

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

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

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

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

Şirket'imiz İstanbul ili Şişli İlçesi Çağlayan Bölgesindeki Nurol Tower Projesinde, İstanbul ili Bağcılar İlçesindeki Nurol Park projesinde ve İstanbul ili Sarıyer ilçesi Seyrantepe bölgesindeki Nurol Life projesinde satış pazarlama çalışmalarına devam etmektedir. Gelişmeler Kamuoyuyla paylaşılmaktadır. Şirket'imizin rapor döneminde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EKONOMİSİ ***Türkiye'de 2020 Haziran ayında 190 bin 12 konut satıldı**

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %209,7 artarak 190 bin 12 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 28 bin 799 konut satışı ve %15,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 21 bin 915 konut satışı ve %11,5 pay ile Ankara, 11 bin 690 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en düşük olduğu iller sırasıyla 29 konut ile Ardahan, 40 konut ile Hakkari ve 68 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Haziran 2020**Konut satış sayısı, Haziran 2020**

| | Haziran | | | Ocak-Haziran | | |
|---|---------|---------|-------------|--------------|---------|-------------|
| | 2019 | 2020 | Değişim (%) | 2019 | 2020 | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış | 61 355 | 190 012 | 209,7 | 505 796 | 624 769 | 23,5 |
| İpotekli satış | 7 319 | 101 504 | 1286,9 | 82 885 | 266 374 | 221,4 |
| İlk el satış | 2 490 | 32 412 | 1201,7 | 32 821 | 87 956 | 168,0 |
| İkinci el satış | 4 829 | 69 092 | 1330,8 | 50 064 | 178 418 | 256,4 |
| Diğer satış | 54 036 | 88 508 | 63,8 | 422 911 | 358 395 | -15,3 |
| İlk el satış | 20 775 | 26 220 | 26,2 | 173 333 | 109 816 | -36,6 |
| İkinci el satış | 33 261 | 62 288 | 87,3 | 249 578 | 248 579 | -0,4 |
| Satış durumuna göre toplam satış | 61 355 | 190 012 | 209,7 | 505 796 | 624 769 | 23,5 |
| İlk el satış | 23 265 | 58 632 | 152,0 | 206 154 | 197 772 | -4,1 |
| İpotekli satış | 2 490 | 32 412 | 1201,7 | 32 821 | 87 956 | 168,0 |
| Diğer satış | 20 775 | 26 220 | 26,2 | 173 333 | 109 816 | -36,6 |
| İkinci el satış | 38 090 | 131 380 | 244,9 | 299 642 | 426 997 | 42,5 |
| İpotekli satış | 4 829 | 69 092 | 1330,8 | 50 064 | 178 418 | 256,4 |
| Diğer satış | 33 261 | 62 288 | 87,3 | 249 578 | 248 579 | -0,4 |

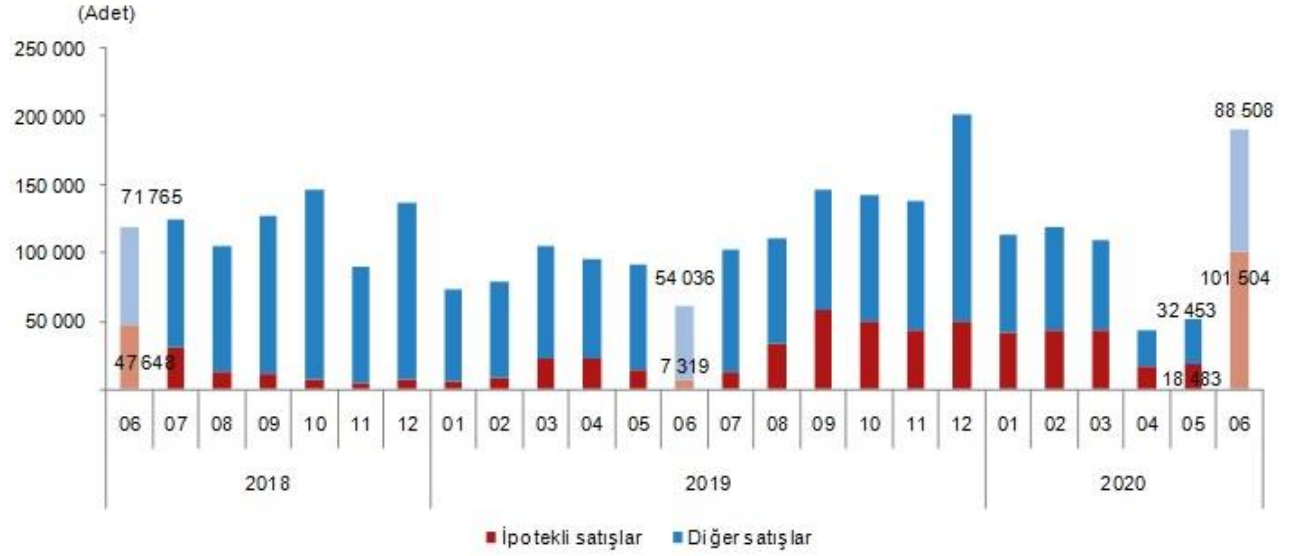
İpotekli konut satışları 2020 Haziran ayında 101 bin 504 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Haziran ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1286,9 artış göstererek 101 bin 504 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %53,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 14 bin 767 konut satışı ve %14,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 4 konut ile Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 508 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Haziran ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %63,8 artarak 88 bin 508 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 14 bin 32 konut satışı ve %15,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %48,7 oldu. Ankara 8 bin 114 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 4 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2020

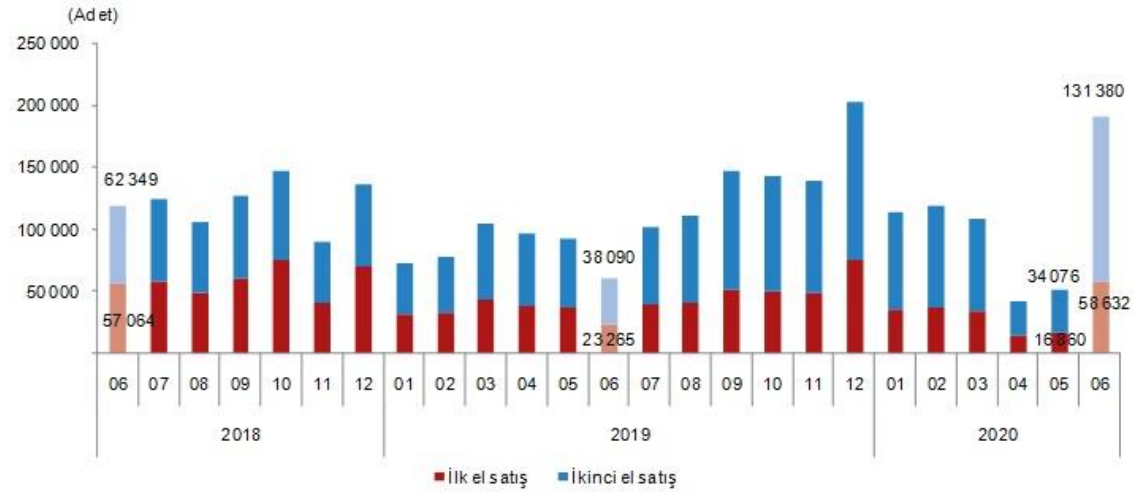
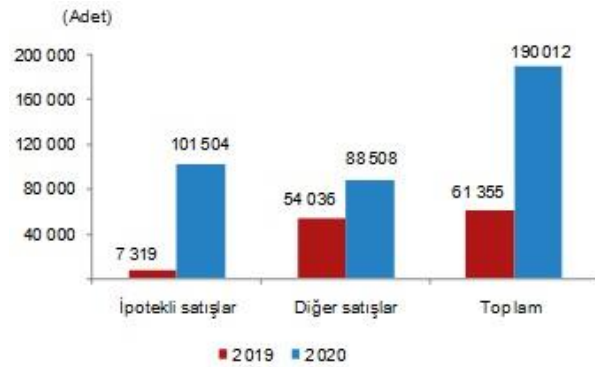
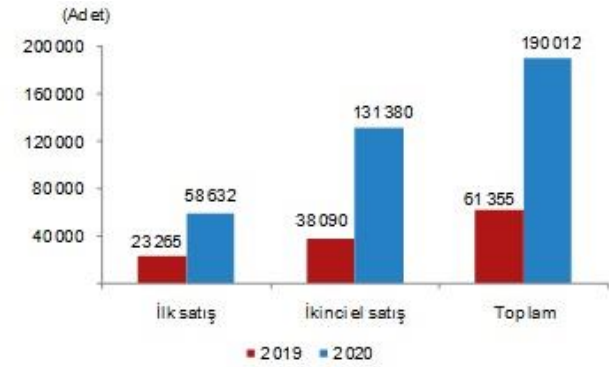


Konut satışlarında 58 bin 632 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %152,0 artarak 58 bin 632 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8 bin 253 konut satışı ve %14,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 bin 96 konut satışı ile Ankara ve 3 bin 530 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 131 bin 380 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %244,9 artış göstererek 131 bin 380 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 20 bin 546 konut satışı ve %15,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %71,3 oldu. Ankara 16 bin 819 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 8 bin 160 konut satışı ile İzmir izledi.

Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2020**Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2019-2020****Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2019-2020****Konut satışları Ocak-Haziran döneminde %23,5 arttı**

Ocak-Haziran döneminde 624 bin 769 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5 artış gösterdi. Ocak-Haziran döneminde ipotekli konut satışı %221,4 artarak 266 bin 374, diğer satış türlerinde ise %15,3 azalarak 358 bin 395 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %4,1 azalarak 197 bin 722 oldu. İkinci el konut satışları da %42,5 artarak 426 bin 997 olarak gerçekleşti.

Yabancılar 2020 yılı Haziran ayında bin 664 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,1 azalarak bin 664 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Haziran 2020'de ilk sırayı 730 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 277 konut satışı ile Antalya, 180 konut satışı ile Ankara, 65 konut satışı ile İzmir ve 57 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, Haziran 2020

Ocak-Haziran döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,5 azalarak 14 bin 262 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

Haziran ayında İran vatandaşları Türkiye'den 398 konut satın aldı. İran'ı sırasıyla, 257 konut ile Irak, 78 konut ile Çin, 70 konut ile Azerbaycan ve 63 konut ile Rusya Federasyonu izledi.

*TÜİK (KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ BÜLTENİ)

III - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Haziran 2020 itibarıyla şirketin piyasa değeri 1.357 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 6 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Performans

| | 31.12.2019 | 30.06.2020 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| BIST 100 (XU100) | 114.425 | 116.525 |
| BIST GYO (XGMYO) | 40.481 | 50.118 |
| NUGYO | 3,57 | 4,60 |

| PERFORMANS |
|--------------------------------|
| 01.01.2020 – 30.06.2020 |
| % 1,8 |
| % 23,8 |
| % 28,9 |

IV - YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN NİTELİKLERİ

Şirketin Yönetim Kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılır. Yönetim kurulu üyeliğine prensip olarak, yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip, nitelikli, belli bir tecrübe ve geçmişe sahip olan kişiler aday gösterilir ve seçilir. Buna ilişkin genel esaslar şirket esas sözleşmesinde yer alır. Sermaye piyasası mevzuatı, sigortacılık mevzuatı, bankacılık mevzuatı, kara paranın aklanmasının önlenmesine dair mevzuat ile ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan ve/veya taksirli suçlar hariç olmak üzere affa uğramış olsalar dahi ağır hapis veya beş yıldan fazla hapis yahut zimmet, nitelikli zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, inancı kötüye kullanma, dolaylı iflas gibi yüz kızartıcı suçlar ile istimal ve

istihlak kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları; resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma veya devlet sırlarını açığa vurma, vergi kaçakçılığı veya vergi kaçakçılığına teşebbüs ya da iştirak suçlarından dolayı hüküm giymiş olanlar yönetim kurulu üyesi olamaz.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE YÖNETİCİLERİN YETKİ VE SORUMLULUKLARI

Şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticilerin yetki ve sorumlulukları, Şirket ana sözleşmesinin 11,12,13,15 ve 16. maddelerinde belirtilmiştir.

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ

Şirket yönetim kurulu toplantılarının gündemi Şirketin Genel Müdürü'nün teklifi ve Yönetim Kurulu Üyelerinin onayı sonucunda belirlenir. Yönetim Kurulu bir takvim yılı içerisinde 4 (Dört) kez periyodik olarak toplanır. İhtiyaç halinde ilave toplantılar düzenlenir. Toplantılara çağrı, Yönetim Kurulu Üyelerinin bilgilendirilmesi ve iletişimi Genel Müdürlük sekreteryası tarafından sağlanır. Toplantılarda farklı görüş açıklanması halinde konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri ile bağımsız üyelerin farklı görüş açıkladığı konulara ilişkin karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilir.

GENEL KURUL

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, T.T.S.G.'de , MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ile www.nurology.com adresinde yer alan internet sitemizde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce yapılmaktadır.

Nama yazılı pay sahiplerine yine aynı süre içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla tebliğ edilmesi şeklinde yapılmakta, pay sahiplerinin Genel Kurula katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az 7 gün önce pay defterine kayıt yaptırmaları 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 yayınlanılarak önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı kiralınması 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 Salı günü Saat 14:00'da Büyükdere Caddesi, No: 255, Nurol Plaza, Kat: 3. Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde gerçekleşmiştir.

GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi.
2. 2019 yılı hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi.
3. 2019 yılı hesap dönemine ait Bağımsız Denetçi Raporlarının okunması ve müzakeresi.
4. 2019 yılı hesap dönemine ait finansal tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki.
5. 2019 yılı hesap dönemine ait net dağıtılabilir dönem karı bulunmaması dolayısıyla, Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımını yapılmamasına ilişkin önerisinin Genel Kurul'un onayına sunulması
6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'in 2019 yılı faaliyetlerinden dolayı ibra edilmesi.
7. Yönetim Kurulu üyelerine verilecek ücret ve/veya huzur hakkının belirlenmesi.
8. Yönetim Kurulu'nca 2020 yılı için yapılan Bağımsız Denetim Şirketi seçiminin onaylanması
9. 2019 yılı hesap dönemi içinde 3. kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotekler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
10. 2019 yılı hesap dönemi içinde yapılmış bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2020 yılı bağış ve yardımlar için üst sınırın belirlenmesi.
11. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi.
12. Dilek, temenniler ve kapanış.

YÖNETİM KURULUNDA OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI ve BAĞIMSIZLIĞI

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

YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Yönetim Kurulu Üyelerinden Bağımsız Üye Necdet GÜRBÜZTÜRK ve Bağımsız Üye Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ'a aylık net 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.

V – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 01.01.2019-31.12.2019 faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği(II-17.1) ve ekindeki Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasına önem vermiştir. Uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamı uygulanmakta, zorunlu olmayanların da uygulanması için azami özen gösterilmektedir. 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, yapılan Kurumsal Yönetim Raporlaması Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" (URF) ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmış olup Şirketimizin www.nurolgyo.com adresinde yer alan "Yatırımcı ilişkiler" başlığı altında pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

VI RISK YÖNETİMİ

Yönetim Kurulu risk yönetimine ilişkin faaliyetlerini kendi üyelerinden oluşturulan Riskin Erken Saptanması Komitesi vasıtasıyla gözetir. Riskin erken Saptanması komitesi söz konusu fonksiyonu yerine getirirken Bağımsız Dış Denetim ve tam tasdik işlemlerini gerçekleştiren kuruluşların bulgularından, İç ve Dış araştırma ve analiz raporlarından yararlanır.

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

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Bu kapsamda riskler, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/uygulama değişiklikleri, sektördeki arz talep durumu gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

VII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR

1) Yönetim Kurulumuzun 31.01.2020 tarihinde 2020/2 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.

VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR -Ekspertiz Raporu Özetleri

NUROL TOWER



DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | |
|---|---|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Nuroi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Talep / Sözleşme Tarihi - No | : 02 Aralık 2019 – 002 |
| Ekspertiz Tarihi | : 26 Aralık 2019 |
| Rapor Tarihi | : 31 Aralık 2019 |
| Rapor No | : 2019/5849 |
| Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi | : İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Nuroi Tower bünyesindeki 176 adet bağımsız bölüm Şişli / İSTANBUL |
| Tapu Bilgileri Özeti | : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecdiköy Mahallesi, 9773 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı "44 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 176 adet bağımsız bölüm |
| Sahibi | : Nuroi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) |
| İmar Durumu | : "Turizm Tesis Alanı" "Emsal: 3,00 ve Yençok: Serbest" |
| Raporun Konusu | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç) | | |
|---|---|-----------------|
| Taşınmazların Toplam pazar değeri | 534.130.000,-TL | 89.756.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) | Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NUROL PARK PROJESİ (K BLOK)**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

| | |
|---|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Talep / Sözleşme Tarihi - No | : 02 Aralık 2019 - 005 |
| Ekspertiz Tarihi | : 26 Aralık 2019 |
| Rapor Tarihi | : 31 Aralık 2019 |
| Rapor No | : 2019/6557 |
| Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi | : 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi üzerinde konumlu, 41 kapı numaralı, Nurol Park sitesinde K Blok bünyesinde yer alan 326 adet bağımsız bölüm Bağcılar / İSTANBUL |
| Tapu Bilgileri Özeti | : İstanbul İl, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, 3153 ada, 14 no'lu parselde kayıtlı "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde K Blok'ta yer alan 326 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 olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç) | | |
|---|---|-----------------|
| Taşınmazların toplam pazar değeri | 157.103.000,-TL | 26.400.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) | Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NUROL PARK PROJESİ (OASIS CADDE)**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

| | |
|---|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Nuroi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Talep / Sözleşme Tarihi - No | : 02 Aralık 2019 – 003 |
| Ekspertiz Tarihi | : 26 Aralık 2019 |
| Rapor Tarihi | : 31 Aralık 2019 |
| Rapor No | : 2019/5850 |
| Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi | : 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi üzerinde konumlu, 45 kapı numaralı, Nuroi Park sitesinde E Blok bünyesinde yer alan 87 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, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde E Blok'ta yer alan 87 adet bağımsız bölüm |
| Sahibi | : Nuroi 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 olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç) | | |
|---|---|-----------------|
| Taşınmazların toplam pazar değeri | 286.950.000,-TL | 48.220.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) | Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faal Yette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NUROL PARK PROJESİ (J BLOK)**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

| | |
|--|---|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Talep / Sözleşme Tarihi - No | : 02 Aralık 2019 – 006 |
| Ekspertiz Tarihi | : 26 Aralık 2019 |
| Rapor Tarihi | : 31 Aralık 2019 |
| Rapor No | : 2019/6556 |
| Değerleme Konusu | : 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi üzerinde konumlu, 43 kapı numaralı, Nurol Park sitesinde J Blok bünyesinde yer alan 14 adet bağımsız bölüm |
| Gayrimenkullerin Adresi | : Bağcılar / İSTANBUL |
| Tapu Bilgileri Özeti | : İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, 3153 ada, 14 nolu parselde kayıtlı "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde J Blok'ta yer alan 14 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 olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç) | | |
|---|---|----------------|
| Taşınmazların toplam pazar değeri | 15.908.000,-TL | 2.673.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) | Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı karar ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NOVATD RAPOR NO: 2019/6556

-1-

NUROL PARK PROJESİ (A,B,C,D ve G BLOK)**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

| | |
|---|---|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Talep / Sözleşme Tarihi - No | : 02 Aralık 2019 - 004 |
| Ekspertiz Tarihi | : 26 Aralık 2019 |
| Rapor Tarihi | : 31 Aralık 2019 |
| Rapor No | : 2019/6558 |
| Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi | : 15 Temmuz Mahallesi, Gülbahar Caddesi üzerinde konumlu, 45 kapı numaralı, Nurol Park sitesinde A, B, C, D ve G Blok bünyesinde yer alan 165 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, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 165 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 olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç) | | |
|---|---|-----------------|
| Taşınmazların toplam pazar değeri | 129.378.000,-TL | 21.741.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) | Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NUROL LIFE PROJESİ**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

| | |
|---|---|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Talep / Sözleşme Tarihi - No | : 02 Aralık 2019 - 007 |
| Ekspertiz Tarihi | : 31 Aralık 2019 |
| Rapor Tarihi | : 26 Aralık 2019 |
| Rapor No | : 2019/5851 |
| Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi | : Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu, 122 kapı numaralı, Nurol Life bünyesindeki 107 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 107 adet bağımsız bölüm |
| Sahibi | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) |
| İmar Durumu | : "Turizm + Ticaret Alanı, Ayrık Nizam" "Emsal: 2,00, Yençok: Serbest" |
| Raporun Konusu | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç) | | |
|---|---|-----------------|
| Taşınmazların Toplam pazar değeri | 363.289.000,-TL | 61.048.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) | Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NUROL PLAZA**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

| | |
|---|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Talep / Sözleşme Tarihi - No | : 02 Aralık 2019 - 001 |
| Ekspertiz Tarihi | : 26 Aralık 2019 |
| Rapor Tarihi | : 31 Aralık 2019 |
| Rapor No | : 2019/5848 |
| Değerleme Konusu 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" |
| Raporun Konusu | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç) | | |
|---|---|-----------------|
| Taşınmazların Toplam pazar değeri | 74.030.000,-TL | 12.440.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) | Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NUROL RESIDENCE

| Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler | |
|--|---|
| Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri | Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/6 Çankaya / ANKARA Tel :+90 (312) 287 44 00 - E.Mail : info@smarkurumsal.com.tr |
| Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri | Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Cad., Nurol Maslak Plaza No: 257, Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL Tel : +90 (212) 286 82 40 Faks: +90 (212) 285 99 56 |
| Sözleşme Tarihi / Sayısı | 09.12.2019 |
| Talep Tarihi / Sayısı | 09.12.2019 / 01 |
| Değerleme Başlangıç Tarihi | 20.12.2019 |
| Değerleme Bitiş Tarihi | 27.12.2019 |
| Rapor Tarihi | 31.12.2019 |
| Rapor Numarası | SM-19-SPK-NUROLGYO-01 |
| Raporun Türü | Gayrimenkul Değerleme Raporu |
| Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar) | Bağcılar Mah, Koza Sokak, No:126, Nurol Residence'ta yer alan, A Blok 6, 8, 10 ve 11 No.lu, B Blok: 1, 4 ve 5 No.lu, C Blok 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 35 ve 37 No.lu Bağımsız Bölümler |
| Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi | Bağcılar Mah., Koza Sokak, No:126, Nurol Residence, A Blok No: 2, 6, 8, 10, 11, B Blok No: 1, 4, 5, C Blok No: 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 35 ve 37 Çankaya / ANKARA |
| Raporu Hazırlayan Uzman | Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üni. 2003) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Ceyhan ÖN Mimar (Dokuz Eylül Üniv. 2000/755) Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK 401394) |

| TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE | | |
|---|-------------------------------------|--|
| Hesaplamaya Dahil Olan Konutlar | Toplam Pazar Değeri (TL) | Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL) |
| Toplam 19 Adet Taşınmaz | 35.500.000.- | 37.721.200.- |
| | Otuzyedimilyonbeşyüzbin Türk Lirası | Otuzyedimilyonyediyüzyırmibirbinikiyüz Türk Lirası |

OASİS AVM

| Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler | | |
|---|--|---|
| Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri | Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/8 Çankaya / ANKARA Tel :+90 (312) 287 44 00 - E.Mail : info@smarkurumsal.com.tr | |
| Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri | Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Cad., Nurol Maslak Plaza No: 257, Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL Tel : +90 (212) 286 82 40 Faks: +90 (212) 285 99 58 | |
| Sözleşme Tarihi / Sayısı | 09.12.2019 | |
| Talep Tarihi / Sayısı | 09.12.2019 / 002 | |
| Değerleme Başlangıç Tarihi | 20.12.2019 | |
| Değerleme Bitiş Tarihi | 27.12.2019 | |
| Rapor Tarihi | 31.12.2019 | |
| Rapor Numarası | SM-19-SPK-NUROLGYO-02 | |
| Raporun Türü | Gayrimenkul Değerleme Raporu | |
| Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar) | Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258,421,425 Nolu Dükkanlar | |
| Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi | Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, No: 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258,421,425 Bodrum/MUĞLA | |
| Raporu Hazırlayan Uzman | Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üni. 2003) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Ceyhun ÖN Mimar (Dokuz Eylül Üniv. 2000/755) Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK 401394) | |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE | | |
| Taşınmazlar | Toplam Pazar Değeri (TL) | Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL) |
| Toplam 13 Adet Dükkan | 14.180.000.- | 15.292.800.- |
| | Ondörtmilyonyüzaltmışbin Türk Lirası | Onbeşmilyonikiyüzdoksanikibinsekizyüz Türk Lirası |

KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

| Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler | | |
|--|---|---------------------------------------|
| Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri | Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/6 Çankaya / ANKARA Tel :+90 (312) 287 44 00 - E.Mail : info@smarkurumsal.com.tr | |
| Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri | Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Cad., Nuru Maslak Plaza No: 257, Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL Tel : +90 (212) 286 82 40 Faks: +90 (212) 285 99 56 | |
| Sözleşme Tarihi / Sayısı | 09.12.2019 | |
| Talep Tarihi / Sayısı | 09.12.2019 / 03 | |
| Değerleme Başlangıç Tarihi | 20.12.2019 | |
| Değerleme Bitiş Tarihi | 26.12.2019 | |
| Rapor Tarihi | 31.12.2019 | |
| Rapor Numarası | SM-19-SPK-NUROLGYO-03 | |
| Raporun Türü | Gayrimenkul Değerleme Raporu | |
| Değerlemeye Konu Taşınmaz | Gaziosmanpaşa Mah. İnan Cad. Karum İş Merkezi, 439 Numaralı Bağımsız Bölüm | |
| Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi | Gaziosmanpaşa Mah. İnan Cad. Karum İş Merkezi Apt. No: 21 / 439 Çankaya / ANKARA | |
| Raporu Hazırlayan Uzman | Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üni. 2003) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Ceyhan ÖN Mimar (Dokuz Eylül Üniv. 2000/755) Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK 401394) | |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE | | |
| Taşınmaz | Toplam Pazar Değeri (TL) | Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL) |
| 439 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI BÜRO | 515.000.- | 556.200.- |
| | Beşyüzonbeşbin Türk Lirası | Beşyüzellaltıbinikiyüz Türk Lirası |

Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. EK DİPNOT : PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem |
|--|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | 48.557.505 | 139.093.364 |
| B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a) | 1.344.186.284 | 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 | | 216.646.466 | 215.683.860 |
| D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)III-48.1 Tebliğ Md.31 | | 1.609.390.255 | 1.743.949.491 |
| E Finansal borçlar | III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k) | 1.231.267.384 | 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) | 46.121.152 | 56.720.669 |
| I Özkaynaklar | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | 215.397.570 | 356.770.866 |
| Diğer kaynaklar | | 116.604.149 | 1.656.623.492 |
| D Toplam Kaynaklar | III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k) | 1.609.390.255 | 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) | 48.552.853 | 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 İşletmecisi 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) | 30.098.227 | 101.181.984 |

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. EK DİPNOT : PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

| Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari/Azami Oran |
|---|--------------------------------|------------|--------------|-------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e) | %0,00 | %0,00 | Azami %10 |
| 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b) | %83,52 | %79,66 | Asgari %51 |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | %3,02 | %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 İşletmecisi şirkete iştirak | III-48.1 Tebliğ Md. 28 | %0,00 | %0,00 | Azami %10 |
| 7 Borçlanma sınırı (*) (**) | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | %583,21 | %332,94 | Azami %500 |
| 8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | %3,02 | %7,98 | Azami %10 |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) | %1,87 | %5,80 | Azami %10 |

(*) Şirket'in 30 Haziran 20120 tarihi itibarıyla 32.734.263 tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmiştir.

(**) Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla 19.066.048 TL (31 Aralık 2019: 26.200.2018 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirilmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmiştir (Not 12).

IX FİNANSAL TABLOLAR

FİNANSAL TABLO VE RAPORLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu 170 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in finansal tablolarında 7.667.907 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.

FİNANSAL DURUM**FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN YÖNETİM ANALİZİ VE DEĞERLENDİRMESİ**

Şirket'in 30 Haziran 2020 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 1.609.390.255 TL olup (31 Aralık 2019: 1.743.949.491 TL), Hasılat'ı 101.706.226 TL'dir (30 Haziran 2019: 139.761.388 TL). Şirket'in 30 Haziran 2020 itibarıyla Net Dönem Zararı - 141.335.239 TL (30 Haziran 2019: Net Dönem Zararı -169.013.684 TL) olarak gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 452.654.580 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 885.426.132 TL olup, 1 Ocak – 30 Haziran 2020 hesap döneminde net dönem zararı 141.335.239 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.344.186.284 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 94, 155 ve 77'dir. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla 173 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla 1.142 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla 318 adet konut teslim edilmiştir. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in ön satış sözleşmelerini yapmış olduğu 76.851.034 TL tutarında ertelenmiş geliri bulunmakta olup, teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

Bu çerçevede, Şirket'in likiditeye yönelik mevcut kaynakları yeterli olup, projekte edilen nakit akımları için ek kaynağa ihtiyacı bulunmayacağı kanaatindedir.

IX FİNANSAL TABLOLAR (devamı)**30 HAZİRAN 2020 VE 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| | Dipnot referansları | Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2020 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019 |
|--|---------------------|---|---|
| VARLIKLAR | | | |
| DÖNEN VARLIKLAR | | 452.654.580 | 581.571.226 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 5 | 48.562.610 | 139.155.705 |
| Ticari alacaklar | | | |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i> | 4, 6 | 1.036.479 | 969.931 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 6 | 33.270.188 | 35.791.596 |
| Diğer alacaklar | | | |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | | 5.807.755 | 5.807.755 |
| Stoklar | 7 | 323.168.285 | 360.814.267 |
| Peşin ödenmiş giderler | | | |
| <i>İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler</i> | 4, 8 | - | - |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i> | | 10.275.553 | 14.877.649 |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | 14 | 741.115 | 238.443 |
| Diğer dönen varlıklar | 14 | 29.792.595 | 23.915.880 |
| DURAN VARLIKLAR | | 1.156.735.675 | 1.162.378.265 |
| Ticari alacaklar | | | |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 6 | 1.922.258 | 3.760.162 |
| Diğer alacaklar | | | |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | | 1.077.702 | 1.395.092 |
| Maddi duran varlıklar | 10 | 11.670.487 | 11.747.087 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 9 | 1.021.017.999 | 1.028.358.000 |
| Peşin ödenmiş giderler | 8 | 13.961.728 | 12.005.526 |
| Diğer duran varlıklar | 13 | 107.085.501 | 105.112.398 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 1.609.390.255 | 1.743.949.491 |
| KAYNAKLAR | | | |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 885.426.132 | 872.741.211 |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 11 | 339.020.104 | 366.625.364 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 11 | 384.733.696 | 369.325.880 |
| Ticari borçlar | | | |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i> | 4, 6 | 17.407.929 | 17.641.682 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | 6 | 7.069.220 | 10.366.869 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | | 578.596 | 705.000 |
| Diğer borçlar | | | |
| <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i> | 4 | 46.121.152 | 56.720.669 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | | 340.139 | 330.139 |
| Ertelenmiş gelirler | | | |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | 8 | 78.177.826 | 39.209.042 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | | |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i> | | 282.021 | 223.636 |
| <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i> | 13 | 10.829.958 | 10.509.018 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 13 | 865.491 | 1.083.912 |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 508.566.553 | 514.437.414 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 11 | 507.513.584 | 507.180.713 |
| Ertelenmiş gelirler | 8 | 408.376 | 6.699.865 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i> | | 644.593 | 556.836 |
| ÖZKAYNAKLAR | | 215.397.570 | 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 | - | 360.000.000 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | | |
| <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i> | | | |
| <i>tamamlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i> | 14 | (314.856) | (276.799) |
| <i>Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları</i> | 14 | 8.287.747 | 8.287.747 |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 14 | 7.021.505 | 7.021.505 |
| Geçmiş yıllar (zarar) / karı | | (496.042.738) | (205.526.249) |
| Net dönem zararı | | (141.335.239) | (290.516.489) |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 1.609.390.255 | 1.743.949.491 |

IX FİNANSAL TABLOLAR (devamı)

**30 HAZİRAN 2020 VE 2019 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

| | Dipnot referansları | Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2020 | Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2020 | Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2019 | Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2019 |
|---|---------------------|---|--|---|--|
| Kar veya zarar kısmı | | | | | |
| Hasılat | 15 | 101.706.226 | 47.044.676 | 139.761.388 | 81.784.263 |
| Satışların maliyeti (-) | 15 | (40.347.185) | (17.942.809) | (73.082.994) | (43.623.646) |
| Brüt kar | | 61.359.041 | 29.101.867 | 66.678.394 | 38.160.617 |
| Pazarlama giderleri (-) | 16 | (22.890.200) | (14.721.104) | (16.652.861) | (7.876.592) |
| Genel yönetim giderleri (-) | 16 | (14.683.016) | (8.055.490) | (14.060.665) | (6.707.303) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 18 | 23.817.933 | 14.768.003 | 9.026.146 | 5.404.030 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 18 | (12.324.383) | (4.579.731) | (8.478.358) | (5.355.445) |
| Esas faaliyet karı | | 35.279.375 | 16.513.545 | 36.512.656 | 23.625.307 |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | | 1.596.239 | 1.596.239 | 3.885.000 | - |
| Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı | | 36.875.614 | 18.109.784 | 40.397.656 | 23.625.307 |
| Finansman gelirleri | 19 | 2.093.170 | 265.455 | 1.394.142 | 93.459 |
| Finansman giderleri (-) | 19 | (180.304.023) | (76.872.377) | (210.805.482) | (96.887.746) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem zararı | | (141.335.239) | (58.497.138) | (169.013.684) | (73.168.980) |
| Dönem vergi geliri/(gideri) | 20 | - | - | - | - |
| Dönem zararı | | (141.335.239) | (58.497.138) | (169.013.684) | (73.168.980) |
| Adi pay başına kayıp | 21 | (0,5828) | (0,2089) | (2,0766) | (0,9146) |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR | | (38.057) | (38.057) | (62.584) | 38.786 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | | | | |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları | | (38.057) | (38.057) | (62.584) | 38.786 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER | | (141.373.296) | (58.535.195) | (169.076.268) | (73.130.194) |