

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. (NUGYO)**

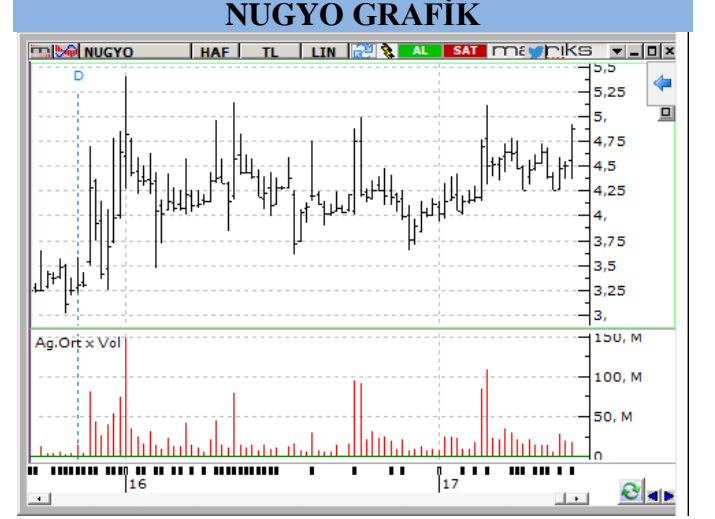
Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”, “Nugyo”), 1997 yılında kurulmuş olup 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49’u halka arz edilmiştir.

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.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı, 200 Mn TL olup, çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 80 Mn TL’dir. 80 Mn paydan 10.404.000 adet pay A Grubu nama yazılı, 69.596.000 adet pay B grubu hamiline yazılıdır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyeleri, sadece A grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Şirketin Yönetim Kurulu 5 kişiden oluşmakta ve en az 1/3’üne tekabül eden 2 üye, Şirketle doğrudan ya da dolaylı hiçbir ilişkisi bulunmayan bağımsız kişiler arasından seçilmektedir. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin her pay için bir oy hakkı vardır.

Şirket Sermayesinde % 5 veya daha fazla paya veya oy hakkına sahip gerçek ve tüzel kişiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Pay Sahipleri	Pay (TL)	Pay (%)	Oy Hakkı (%)
Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.	52.787.760	65,98	65,98
Nurol Yatırım Bankası A.Ş..	6.387.900	7,99	7,99
Citibank Switzerland	4.252.000	5,32	5,32
Diğer	16.572.340	20,71	20,71
Toplam	80.000.000	100	100,00



Şirketin gayrimenkul portföyü aşağıdaki ana başlıklarda toplanabilir.

Nurol Tower; Nurol GYO’nun çevre dostu bir ev ve ofis projesidir. Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Yeşil Bina Sertifikası LEED Gold kriterlerine göre inşa edilen bu yapının tüm üniteleri güneydoğu ve güneybatıya bakacak şekilde üçgen formda tasarlanmıştır. 31 Aralık 2016 tarihli rapora göre bu taşınmazın Pazar değeri 706,5 Mn TL’dir.

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. 2016’da tamamlanan proje 43.200 m² peyzaj alanına sahiptir. 31 Aralık 2016 tarihli rapora göre bu taşınmazın Pazar değeri 1 Milyar TL’dir.

Nurol Life; Türk Telekom Arena’nın hemen yanı başında, 9.525 m²’lik arazi üzerinde inşa edilmektedir. 50 katlı Nurol Life projesinde, 440 adet kule dairesi, 26 adet teras ev ve 50 adet ofis yer almaktadır. Projenin 2017 yılında tamamlanması hedeflenmektedir. 31 Aralık 2016 tarihli rapora göre bu taşınmazın tamamlanması durumunda Pazar değeri 719,2 Mn TL’dir.

Nurol Plaza; 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. 31 Aralık 2016 tarihli rapora göre bu taşınmazın Pazar değeri 45,3 Mn TL' dir.

Karum İş ve Alışveriş Merkezi; Karum İş ve Alışveriş Merkezi, 1986'da projelendirilip 1991'de tamamlanmıştır. Karum, Sheraton Hotels & Towers Projesi kapsamında hayata geçirilmiştir. 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. 31 Aralık 2016 tarihli rapora göre bu taşınmazın Pazar değeri 395 Mn TL' dir.

Nurol Residence; Manzaralı 68 m²'lik teras, bahçeye açılan 170 m²'lik salon, özek mutfak ve bunların yanısıra özel banyolu altı yatak odasıyla toplam 624 m²'lik dev bir daire sunmaktadır. Ayrıca büyük dairelerden farklı olarak 98 m²'lik 1+1 ve 134 m²'lik 2+1 daireler de mevcuttur. Yapı bünyesinde 1.500 m²'lik sosyal tesis, iki adet squash kortu, aerobik ve fitness alanları, Türk Hamamı, buhar odası,sauna, masaj odası, duşlar,soyunma odası, vitamin bar, masa tenisi, bilardo ve yarı olimpik yüzme havuzu gibi alanlar da bulunmaktadır. 31 Aralık 2016 tarihli rapora göre bu taşınmazın Pazar değeri 27,3 Mn TL' dir,

OASİS AVM; Muğla Bodrum'da, Gumbet Kavşağı'nda ıslahı ve peyzajı yapılmış 50 bin m² üzerinde kurulmuş bir alışveriş, kültür ve eğlence merkezidir. 25 bin m² kiralanabilir alan sunmaktadır. Bünyesinde yer alan 239 mağazasıyla dekorasyondan giyime, yemekten eğlenceye, konferans salonundan hobi merkezine uzanan zengin seçenekler barındırır. OASİS AVM'de 800 araçlık otopark, avlular, meydanlar, su oyun havuzları ve nilüfer havuzları yer almaktadır. 31 Aralık 2016 tarihli rapora göre bu taşınmazın Pazar değeri 9,1 Mn TL' dir.

Şirketin Bilançosuna baktığımızda; 2017 ilk çeyrek itibariyle Şirketin dönen varlıkları 2016 yılsonuna göre % 1 artışla 1,307 Myr TL' ye yükselmiştir. Dönen varlıklar içerisinde en büyük kalem 1 Myr TL ise stoklar kalemidir. Stoklar geliştirilmekte olan ve tamamlanan projelerden oluşmaktadır. 2016 yılsonuna göre stoklarda % 1,7 artış gerçekleşmiştir. Duran varlıklar ise ilk çeyrekte 571 Mn TL olarak gerçekleşmiş ve 2016 yılsonu rakamına paralel gelmiştir. Duran varlıklar içinde en büyük kalem 461 Mn TL ile yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemidir. Böylece ilk çeyrekte Şirketin toplam aktifleri 1,8 Mlyr TL olarak gerçekleşmiştir. Bilançonun kaynaklar kısmında ise kısa vadeli yükümlülükler 1,2 Mlyr TL ile 2016 yılsonuna göre % 0,7 oranında artmıştır. Kısa vadeli finansal borçlar ise yaklaşık 300 Mn TL seviyesindedir. Uzun vadeli yükümlülükler ise 462 Mn TL olarak gerçekleşmiştir. Yükümlülüklerin 442 Mn TL' si finansal borçlanmalardır. Şirketin Özkaynakları ise 187 Mn TL seviyesindedir.

Gelir Tablosu kalemlerini incelediğimizde; Şirketin cirosu yılın ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre % 11 oranında artarak 54,2 Mn TL olmuştur. Ancak maliyetler dada yüksek bir oranda artınca brüt karlılık yaklaşık 2 Mn TL azalarak 25,2 Mn TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket pazarlama ve genel yönetim giderlerini kontrol etmeyi başarmış hatta geçen yılın aynı dönemine göre azaltmıştır. Ancak yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış keleminden geçen yıl sağlanan katkı bu yıl gerçekleşmeyince Şirketin karlılığı geçen yıla göre gerilemiş ve net dönem kar/zarar kaleminde de zarar açıklamıştır. Ancak sektör dinamikleri gereği karlılıktaki dalgalanmayı normal karşılıyor ve bunu tamamen olumsuz bir durum olarak algılamıyoruz.

Sonuç olarak Şirketin gayrimenkul portföyünü ve iş yapma modelini beğeniyoruz. Bu yıl ve daha sonraki yıllarda tamamlanacak projeler şirketin karlılığına pozitif katkı yapmaya devam edecektir. Şirket hisseleri BİST' te şu sıralar 14,2 F/K ve 1,9 PD/DD çarpanlarıyla işlem görmektedir. Şirket için endekse paralel getiri öngörüsüyle TUT önerisinde bulunuyoruz.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 31 Mart 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		1.307.495.763	1.294.264.837
Nakit ve nakit benzerleri	5	20.167.822	22.731.649
Ticari alacaklar	6	152.812.902	153.805.735
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4,6	206.244	200.113
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	152.606.658	153.605.622
Diğer alacaklar		11.527	14.161
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	4	2.155	4.789
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		9.372	9.372
Stoklar	7	1.006.855.563	989.326.691
Peşin ödenmiş giderler	8	88.559.289	87.834.741
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	14	115.738	101.679
Diğer dönen varlıklar	14	38.972.922	40.450.181
DURAN VARLIKLAR		571.047.734	566.671.887
Ticari alacaklar	6	19.505.756	19.849.607
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	19.505.756	19.849.607
Diğer alacaklar		597.242	490.056
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		597.242	490.056
Maddi duran varlıklar		3.305.521	3.362.622
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	461.155.087	461.565.000
Peşin ödenmiş giderler	8	5.239.902	5.206.104
Diğer duran varlıklar	14	81.244.226	76.198.498
TOPLAM VARLIKLAR		1.878.543.497	1.860.936.724

KAYNAKLAR**KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER****1.229.358.515****1.143.759.364**

Kısa vadeli borçlanmalar	11	94.500.000	90.150.000
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	11	207.388.850	156.992.245
Türev araçlar	10	46.499	98.894
Ticari borçlar	6	575.303.472	541.083.232
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4,6	567.019.328	533.269.463
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	8.284.144	7.813.769
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		140.844	159.403
Diğer borçlar		228.151	156.612
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	94.085	27.657
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		134.066	128.955
Ertelenmiş gelirler	8	330.514.997	334.402.494
Kısa vadeli karşılıklar		19.481.716	19.011.406
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		340.276	157.565
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	19.141.440	18.853.841
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	1.753.986	1.705.078

UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**462.215.864****510.766.759**

Uzun vadeli borçlanmalar	11	442.485.036	490.696.597
Ertelenmiş gelirler	8	19.505.756	19.849.607
Uzun vadeli karşılıklar		225.072	220.555
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		225.072	220.555

OZKAYNAKLAR**186.969.118****206.410.601**

Odenmiş sermaye	15	80.000.000	80.000.000
Paylara ilişkin primler	15	100.000.000	100.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	15	16.104	25.104
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>	15	16.104	25.104
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	15	16.104	25.104
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	2.398.514	2.398.514
Geçmiş yıllar karı / (zararı)		23.986.983	(127.083.379)
Net dönem (zararı) / karı		(19.432.483)	151.070.362

TOPLAM KAYNAKLAR**1.878.543.497****1.860.936.724**

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

Kar veya zarar kısmı	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 31 Mart 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 31 Mart 2016
Hasılat	16	54.201.934	48.701.129
Satışların maliyeti (-)	16	(28.920.242)	(21.326.963)
Brüt kar		25.281.692	27.374.166
Pazarlama giderleri (-)	17	(5.971.640)	(7.247.013)
Genel yönetim giderleri (-)	17	(1.882.110)	(2.225.428)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		26.196.905	111.824.086
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(29.057.127)	(23.956.089)
Esas faaliyet karı		14.567.720	105.769.722
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(50.000)	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		14.517.720	105.769.722
Finansman geliri	19	183.118	8.303.707
Finansman gideri (-)	19	(34.133.321)	(7.594.182)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı		(19.432.483)	106.479.247
Dönem vergi geliri/(gideri)	20	-	-
Dönem (zararı) / karı		(19.432.483)	106.479.247
Adi pay başına kazanç / (kayıp)	21	(0,2429)	1,9856
Sulandırılmış pay başına kazanç / (kayıp)	21	(0,2429)	1,9856
DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ kayıpları		(9.000)	60.500
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(19.441.483)	106.539.747

GENEL MÜDÜRLÜK

Adres : Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok Kat:17
1.Levent / İstanbul
Telefon : 0 212 344 09 00
Fax : 0 212 344 09 13
Email : info@metroyatirim.com.tr

UYARI

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti SPK tarafından yayımlanan tebliğ çerçevesinde, aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak bir sözleşme çerçevesinde sunulur. Burada ulaşılan sonuçlar, tercih edilen hesaplama yöntemi ve veya yorum tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi sağlıklı sonuçlar doğurmayabilir. Ayrıca burada yer alan bilgiler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir.