



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

**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT 12 AYLIK
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU.**

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

İÇİNDEKİLER

I ŞİRKET PROFİLİ

- Sermaye ve Ortaklık Yapısı	3
-Yönetim Kurulu ve Komiteler	4-5
-Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	6
-Kar Dağıtım Politikası	7

II 1 OCAK 2014 - 31 ARALIK 2014 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	8-11
--	-------------

III ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	11-12
---	--------------

IV YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE ÜYELERİN NİTELİKLERİ	12-13
---	--------------

V KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM	14-16
--	--------------

VI RİSK YÖNETİMİ	16-17
-------------------------	--------------

VII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

-Şirket Ekspertiz Raporu Özetleri	17-24
-Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına uyum	

VIII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR	25
---	-----------

IX MALİ TABLOLAR	26
-------------------------	-----------

- Bilanço	
-Gelir Tablosu	

I - Şirket Profili

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işgal etmek üzere kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket'in faaliyetleri Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.

Şirket Nurol Plaza Büyükdere Cad. No:257 K:3 Maslak - İstanbul adresinde faaliyette bulunmaktadır.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

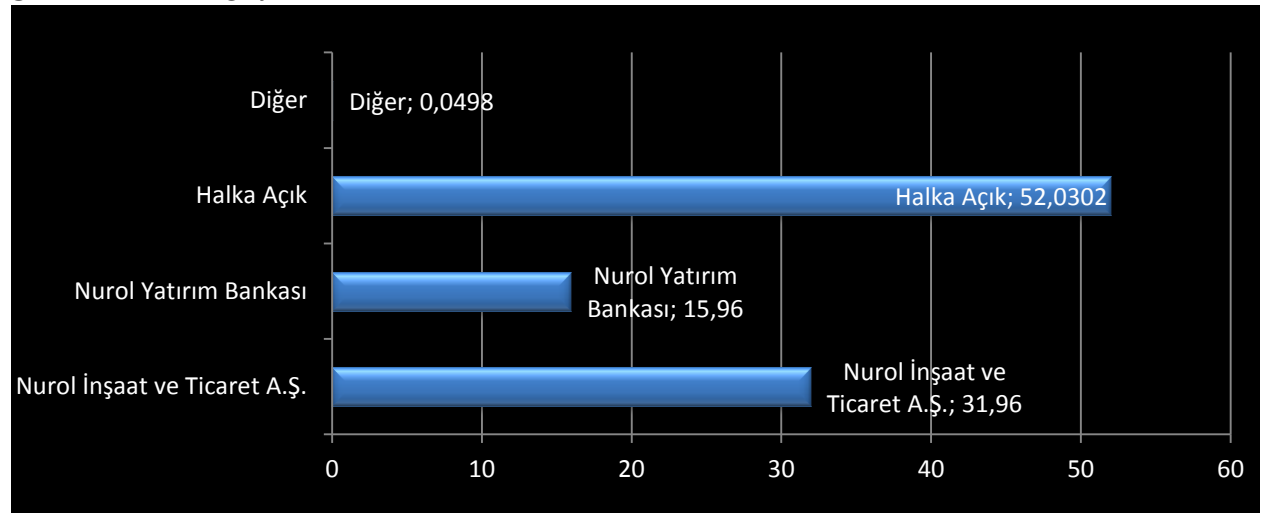
Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	40.000.000.-TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	200.000.000.-TL

Ortaklık Yapısı

	TL	%
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	12.787.760.-	31,9694
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	6.387.900.-	15.96975
Nurettin Çarmıklı	2.040.-	0,0051
Erol Çarmıklı	2.040.-	0,0051
M.Oğuz Çarmıklı	2.040.-	0,0051
E.Sabri Çarmıklı	2.040.-	0,0051
Gürol Çarmıklı	2.040.-	0,0051
Oğuzhan Çarmıklı	2.040.-	0,0051
Halka Açık	20.812.100.-	52.03025
Toplam	40.000.000.-	100,00

ORTAKLIK YAPISI %



Yönetim Kurulu ve Komiteler

Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeleri 3 yıl süreyle görev yapmak üzere Ortaklar Genel Kurul toplantısında seçilir ve 5 üyeden oluşmaktadır.



M.Oğuz ÇARMIKLI
Yönetim Kurulu Başkanı



S.Ceyda Çarmıklı KILIÇASLAN
Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi



**Nurol İnşaat ve Tic. A.Ş. Adına
Semih KAYAALP**
Yönetim Kurulu Üyesi



Kubilay UMUL
Yönetim Kurulu
Bağımsız Üye



Numan KEPOĞLU
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	
Kubilay UMUL	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Numan KEPOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

KOMİTELER

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.

- Kubilay UMUL
- Numan KEPOĞLU

Kurumsal Yönetim Komitesi

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermekte ve yardımcı olmaktadır. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem ve uygulamaların hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirmekte, değerlendirmekte ve önerilerde bulunmaktadır. Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 1 Başkan ve 2 Üyeden Oluşmaktadır

- | | |
|------------------|--------|
| • Kubilay UMUL | Başkan |
| • Numan KEPOĞLU | Üye |
| • Tağmaç ÇUHADAR | 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.

- Kubilay UMUL
- Numan KEPOĞLU

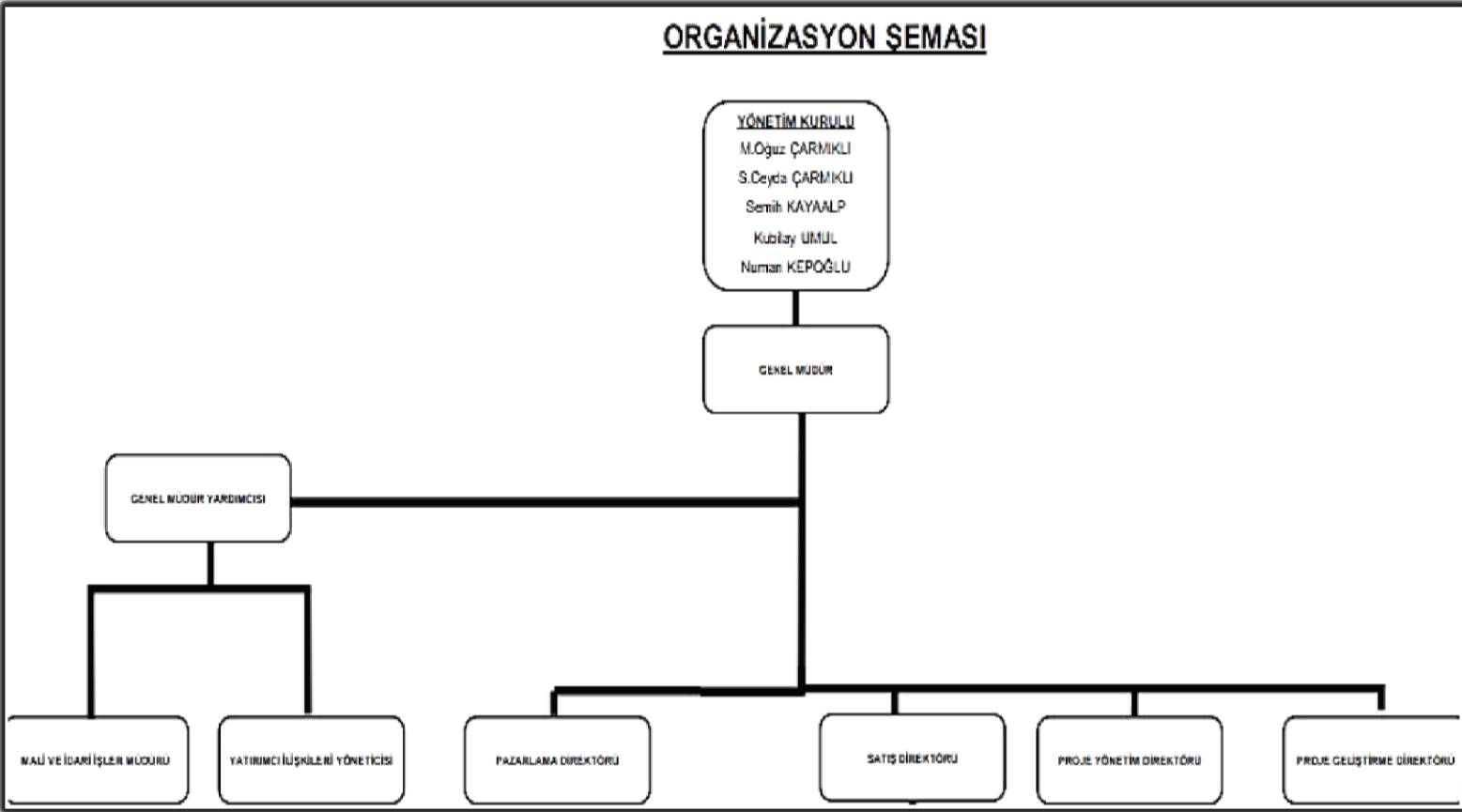
Ayrıca Yönetim Kurulu ve Komite Raporlamaları için 4/11/2014 tarihli 2014/20 sayılı Yönetim Kurulu Kararıyla Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi Olarak **Tağmaç ÇUHADAR** yetkilendirilmiştir.

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi:

Adı Soyadı	Unvanı
Bekir CUMURCU	Genel Müdür
Yavuz OZMAN	Genel Müdür Yardımcısı
Arzu ÖZER	Proje Yönetim Direktörü
Sena ERSOY	Proje Geliştirme Direktörü
Serhat GÜNGÖR	Satış Direktörü
Gönül TURAN	Mali ve İdari İşler Müdürü
Aylin SÖNMEZLER	Pazarlama Müdürü

ORGANİZASYON ŞEMASI



KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin 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

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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. Kaydı 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 2014 – 31 ARALIK 2014 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE EKONOMİK GELİŞMELER.

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri

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

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

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

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

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

Dünya

Dünya Ekonomisinde oynaklık ve tahmin zorluğu devam ettiğinden gerek 2014 gerekse 2015 büyüme tahminleri sıklıkla revize edilmektedir. Düzeltmelerde dikkat çeken nokta ise gelişmiş ülke ekonomileri için negatif, Türkiye ve gelişmekte olan ülkeler için ise pozitif yanlı değişikliklerin olmasıdır. İnşaat ve konut imalatıyla buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarıdır. İnşaat sektörün çarpan etkisi ülke ekonomilerinde önemli bir etkiye sahiptir.Bu sektör makro ve mikro şartlardan oldukça etkilenmekte ve değişiklikleri hisseden en önemli sektörlerden biri olmaktadır.Bu nedenle dünyada ve ülkemizdeki gelişmeleri yakından takip etmek eğilimleri anlamak açısından gereklidir.

2014 yılının ikinci yarısından bu yana petrol fiyatlarına yönelik gelişmeler küresel ekonominin gündeminde ilk sıralarda yer almaktadır. Bu dönemde, petrol fiyatlarındaki düşüşte üretim artışının yanı sıra zayıflayan talebin de belirleyici olduğu görülmektedir. Ocak ayı içinde Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından küresel ekonomik görünümüne ilişkin yayımlanan raporlarda da küresel büyümeye yönelik aşağı yönlü risklerin yanı sıra özellikle petrol fiyatlarındaki gelişmelerin vurgulandığı dikkat çekmektedir. Öte yandan, ABD’de iktisadi faaliyetin seyrine yönelik açıklanan olumlu veriler ile Euro Alanı ve Japonya’da ekonomiyi destekleyici yöndeki para politikası uygulamalarının sürmesi, küresel ekonomiye ilişkin iyimser beklentileri de desteklemektedir. Ancak, ABD’de açıklanan verilerin ardından Fed’in faiz artırımının zamanlamasına yönelik beklentilerin hızlı bir şekilde yön değiştirdiği göz önüne alındığında, finansal piyasalardaki yüksek volatilitenin 2015 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

IMF Tahminleri (Ocak 2015 itibarıyla)				Ekim Ayı Tahminlerinden Farkı (% Puan)	
	2014	2015	2016	2015	2016
Büyüme					
Dünya	3,3	3,5	3,7	-0,3	-0,3
Gelişmiş Ekonomiler	1,8	2,4	2,4	0,1	0,0
ABD	2,4	3,6	3,3	0,5	0,3
Euro Alanı	0,8	1,2	1,4	-0,2	-0,3
Japonya	0,1	0,6	0,8	-0,2	-0,1
Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,4	4,3	4,7	-0,6	-0,5
Çin	7,4	6,8	6,3	-0,3	-0,5
Rusya	0,6	-3,0	-1,0	-3,5	-2,5
Enflasyon					
Gelişmiş Ekonomiler	1,4	1,0	1,5	-0,8	-0,4
Gelişmekte Olan Ekonomiler	5,4	5,7	5,4	0,1	0,2
Dünya Ticaret Hacmi	3,1	3,8	5,3	-1,1	-0,2

*Kaynak :T İş bankası dünya ve türkiye ekonomisindeki gelişmeler 2015/şubat bülteni

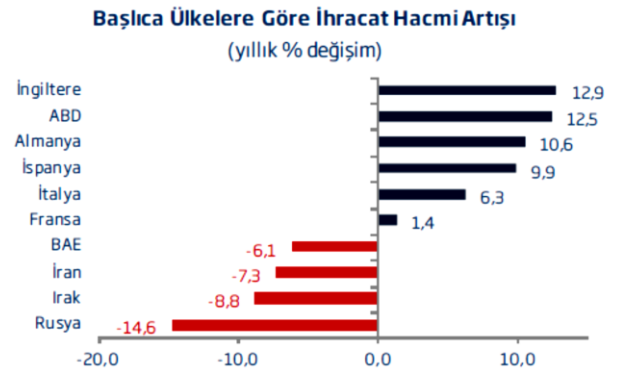
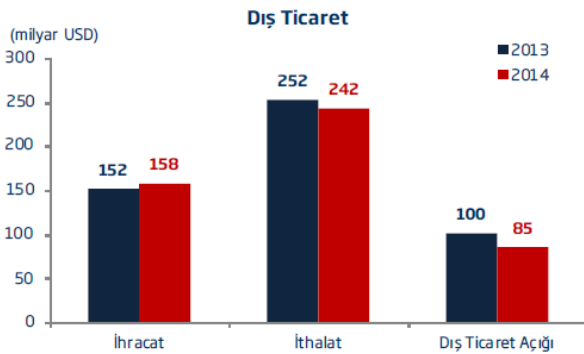
Türkiye

Türkiye'deki konut fiyatlarının, gelişen ülkelerdeki konut fiyatlarına göre daha düşük olması ve avantajlı coğrafi konumu sonucu yabancı yatırımcı potansiyelinin yüksek olması ve Artan ekonomik istikrar ve başarılı OVP (orta vadeli plan) hedefleri sayesinde eskiye oranla orta ve uzun vadeli planların başarı oranlarının yükselmesi sektörün olumluları yanları arasında sayılabilir. Öte yandan sektördeki risklere baktığımızda Cari açığın ithalata dayalı malları ve yüksek enerji fiyatlarını etkilemesi sonucu maliyeti hızlı bir biçimde arttırması ve Artan vergilerin konut talebini olumsuz etkilemesi sektör açısından risk teşkil edecektir.

Gelişmekte olan ülkeler mukayeseli olarak gelişmiş ekonomilere göre daha dinamik olsalar da bazılarında yapısal ekonomik sorunlar devam etmektedir. (Cari açık, tasarruf azlığı, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, fiyatlar genel seviyesinde ve kurlardaki oynaklık gibi) Türk ekonomisinin kendisine özgü dinamik ve esnek bir yapıya sahip olduğunu geçtiğimiz yıllardaki içsel ve dışsal dalgalanmalara bakılarak görülebilir. Gayri safi milli hasıla cinsinden bakıldığında dünyanın en büyük ilk 20 ekonomisi içinde yer aldığı unutulmamalıdır

Dış ticaret açığı Aralık ayında daraldı.

Kasım ayında yıllık bazda gerileyen ihracat hacmi 2014 yılının son ayında yeniden artış kaydetmiştir. İthalat hacmi ise yıllık bazda %5,6 oranında azalmış, böylece dış ticaret açığı bir önceki yılın Aralık ayına kıyasla %14,6 oranında daralmıştır. Ocak-Aralık 2014 döneminde ise Irak ve Rusya gibi önemli ihrac pazarlarımızdaki sorunlara rağmen ABD'nin yanı sıra başta Almanya ve İngiltere olmak üzere Avrupa Birliği (AB) ülkelerine yönelik ihracat hacmi artmıştır. Bu dönemde, yurtiçi talep koşullarının zayıf seyri ve yılın ikinci yarısında petrol fiyatlarında kaydedilen hızlı düşüş ise ithalat hacminin azalmasına olanak vermiştir. Böylece, Türkiye'nin dış ticaret açığı 2014 yılında %15,4 oranında daralarak 84,5 milyar USD olmuştur.



Dış Ticaret Dengesi	(milyar USD)					
	Aralık			Ocak-Aralık		
	2013	2014	Değişim (%)	2013	2014	Değişim (%)
İhracat	13,2	13,3	1,2	151,8	157,7	3,9
İthalat	23,1	21,8	-5,6	251,7	242,2	-3,7
Dış Ticaret Dengesi	-10,0	-8,5	-14,6	-99,9	-84,5	-15,4
Karşılama Oranı (%)	56,9	61,0	-	60,3	65,1	-

Kaynak: TÜİK

*Kaynak : T.İş bankası dünya ve türkiye ekonomisindeki gelişmeler 2015/şubat bülteni

Konut Sektörü

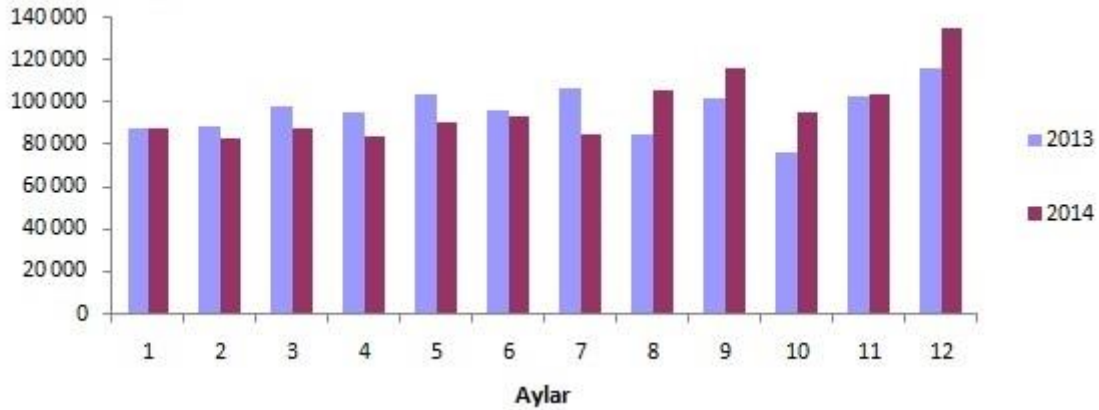
Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2014

Türkiye genelinde 2014 yılında 1 165 381 konut satış sonucu el değiştirdi

Konut satışlarında 2014 yılında, İstanbul 225 454 konut satışı ile en yüksek paya (%19,3) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 131 825 konut satışı (%11,3) ile Ankara, 71 779 konut satışı (%6,2) ile İzmir izledi. En az satış ise 157 konut ile Ardahan'da gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 389 689 tanesi ipotekli, 775 692 tanesi diğer satış türünde gerçekleşti.

Konut satış sayıları, 2013-2014

Konut satış sayıları



Türkiye'de 2014 Aralık ayında 134 666 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2014 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 oranında artarak 134 666 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 26 698 konut satışı ile en yüksek paya (%19,8) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 794 konut satışı (%11) ile Ankara, 8 482 konut satışı (%6,3) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Ardahan, 17 konut ile Hakkari ve 62 konut ile Şırnak oldu.

İpotekli konut satışları 2014 Aralık ayında 43 113 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %18,6 oranında artış göstererek 43 113 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %32 oldu. İpotekli satışlarda İstanbul 9 586 konut satışı ve %22,2 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %40,4 ile Tokat oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 91 553 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 oranında artarak 91 553 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 17 112 konut satışı ve %18,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %64,1 oldu. Ankara 9 438 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı.

Ankara'yı 5 481 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 10 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2014



Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2014



Konut satışlarında 65 844 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %12,9 artarak 65 844 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %48,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12 609 konut satışı ile en yüksek paya (%19,1) sahip olurken, İstanbul'u 6 501 konut satışı ile Ankara ve 3 685 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 68 822 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 artış göstererek 68 822 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 14 089 konut satışı ve %20,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,8 oldu. Ankara 8 293 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 797 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde 2014 yılında yabancılara 18 959 konut satıldı

Yabancılara konut satışlarında 2014 yılında ilk sırayı 6 542 konut ile Antalya, ikinci sırayı 5 580 konut ile İstanbul aldı. İstanbul'u 1 191 konut satışı ile Aydın ve 1 051 konut satışı ile Muğla izledi.

Yabancılara 2014 yılı Aralık ayında 1 855 konut satışı gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Aralık 2014'te ilk sırayı 534 konut ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 507 konut satışı ile Antalya, 121 konut satışı ile Yalova, 116 konut satışı ile Bursa izledi.

2014 yılında erkekler 695 727, kadınlar 343 209 konut sahibi oldu

Türkiye genelinde 2014 yılında, erkekler 695 727 (%59,7), kadınlar 343 209 (%29,5) konut sahibi olurken, 27 919 (%2,4) konut kadınlar ve erkekler tarafından ortaklaşa alındı. İstanbul 63 557 konut satışı ve %18,5 payla kadınlar tarafından en fazla konut satın alınan il oldu. İstanbul'da 132 512 (%19) konut erkekler tarafından alınırken, kadınlar ve erkekler tarafından ortak alınan konut sayısı 7 312 oldu. Ardahan 27 konut ile kadınlara, Hakkari 109 konut ile erkeklere en az satışın gerçekleştiği iller oldu.

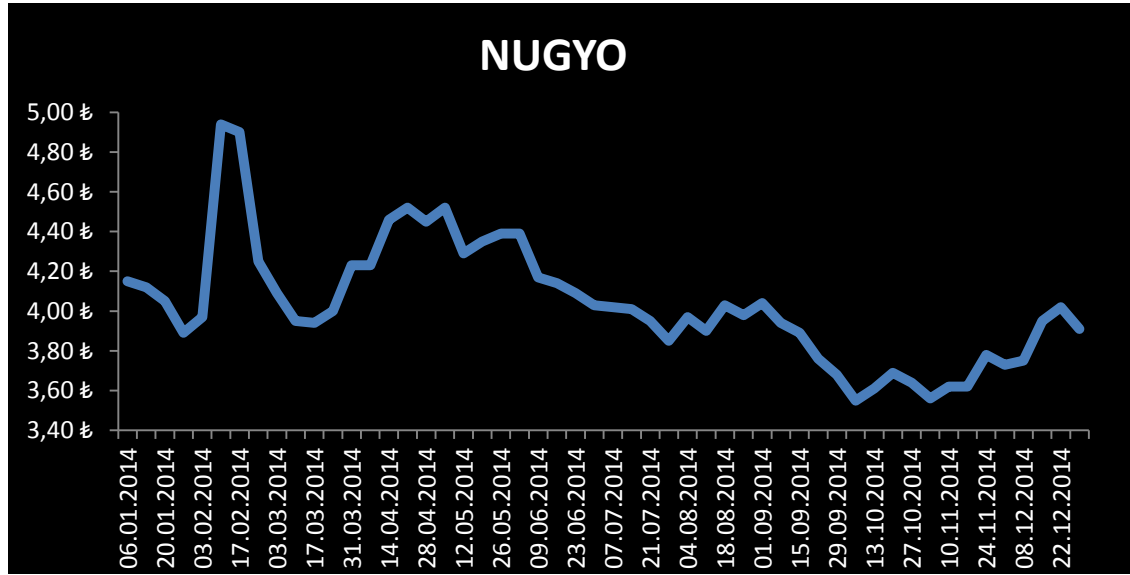
*Kaynak: TÜİK (Konut satış istatistikleri Aralık ayı Bülteni)

III - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Aralık 2014 itibarıyla şirketin piyasa değeri 157.600.000 TL ye ulaşmıştır. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 1 yıllık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Performans

	31.12.2013	31.12.2014	PERFORMANS
BIST 100 (XU100)	67802	85721	%26
BIST GYO (XGMYO)	30665	37395	%21
NUGYO	4,01	3,94	-%1



Oran Analizi

Senet	Dönem	F/K	PD/DD	PD/NetSatış	PD/E.Faal.Kar	NetKar/NetSatış	E.Faal.Kar/NetSatış	Cari Oran	E.Faal.Kar/KV.Borç	KV.Borç/Top.Aktif	KV.Bor./Top.Borç
NUGYO	'14/09	0	3,41	24,61	-12,94	-0,72	-1,9	1,11	-0,02	0,79	0,83
Sektör		42,08	2,54	1,41	14	0,05	0,1	1,45	0,34	0,22	0,48

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 Üyelerini 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.

-Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 34. maddesi uyarınca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller için yaptırılan değerlendirme raporları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve kurumsal web sitemizde (www.nurology.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

-Geçtiğimiz 2.çeyrek içerisinde pay sahiplerinin %48'unun katılımıyla gerçekleşen Genel Kurula Medyadan herhangi bir temsilci katılmamış toplantı fiziki ortamına ilave elektronik ortamda da eş anlı olarak gerçekleştirilmiştir

-Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ile www.nurology.com.tr adresinde yer alan internet sitemizde en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce yapılmakta, ayrıca günlük yayınlanan yüksek tirajlı gazetelerden birinin tüm Türkiye baskısında yayınlanmaktadır. Nama yazılı pay sahiplerine yine aynı süre içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla tebliğ edilmesi şeklinde yapılmakta, pay sahiplerinin Genel Kurula katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az 7 gün önce pay defterine kayıt yaptırması şartı aranmaktadır. Bağımsız Denetimden geçmiş mali tablolar, faaliyet raporu ve ekspertiz raporları ile Denetçi görüşü, Şirket genel merkezinde pay sahiplerinin görüşlerine sunulur. Genel Kurul Toplantısı MKK nezdinde Elektronik olarak da yayınlanmıştır. Önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı kiralması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

-Yönetim kurulumuzun 4/11/2014 tarihinde 6362 sayılı sermaye piyasası kurulu II- 17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Komitesinde Değişikliğe gidilmiş olup ilgili Komiteye 2014/20 karar sıra nolu Yönetim Kurulu kararıyla Sn. **Tağmaç ÇUHADAR** atanmıştır.

-Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'ne uygun olarak güncellenmiş bulunan Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Yönetim Kurulu komitelerinin görev alanları ve çalışma esaslarını içeren "Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği", "Denetimden Sorumlu Komite Yönetmeliği" ve "Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği" onaylanarak yürürlüğe girmiş ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ile Şirket internet sitesinde (www.nurology.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

-30.05.2014 tarih ve 2014/11 sayılı yönetim kurulu kararı ile vekaleten Genel Müdür olarak Atanan Sayın **Bekir CUMURCU**'nun genel müdürlük görevine 4/12/2014 tarihli 2014/21 karar sayılı yönetim kurulu kararıyla Asaleten atanmasına ve imza yetkisinin Genel Müdür sıfatıyla devamına Karar verilmiştir Ayrıca iş bu karar Türk Ticaret Sicil gazetesinde tescil ve ilan olunarak ve Kamuya aydınlatma platformunda (KAP) Yatırımcılarla paylaşılmıştır.

-22/12/2014 tarihinde 2014/24 sayılı yönetim Kurulu kararıyla şirketin Türk Ticaret kanunu'nun 367 maddesi uyarınca Şirketin sınırlı Yönetim ve temsiline ait iç yönerge belirlenerek Yönetim Kurulu görev ve taksimi yeniden belirlenerek İmza sirkülerinin hazırlanmasının tescil ve ilanına 22/12/2014 tarihli 2014/25 sayılı yönetim kurulu kararıyla karar verilmiştir.

YÖNETİM KURULUNDA OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI ve BAĞIMSIZLIĞI

Şirketin Yönetim Kurulunda Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuştur. Komiteler Kubilay UMUL (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Komite Başkanlıkları ve Üyelikleri) ve Numan KEPOĞLU'ndan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Komite Başkanlıkları ve Üyelikleri) oluşmaktadır. Komite 3 ayda bir toplanmakta, gerekli olması halinde ilave toplantılar düzenlenmektedir.

YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Yönetim Kurulu Üyelerinden Bağımsız Üye Kubilay UMUL ve Bağımsız Üye Numan KEPOĞLU'na Aylık net 1.600.- 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

Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2014 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından revize edilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensipler, aşağıdaki bölümlerde detaylandırıldığı şekilde uygulanmaktadır. Uygulanamayan hususlarla ilgili açıklamalar varsa ilgili maddede sunulmuştur.

A-PAY SAHIPLERİ

PAY SAHIPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ (YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BİRİMİ)

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 kuruluna raporlama yapar ve yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlar.

Birim **Yavuz OZMAN** (Genel Müdür Yardımcısı), **Tağmaç ÇUHADAR** (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi), **Tuncay DURMUŞ** (Yatırımcı İlişkileri Görevli Personel) 'dan oluşmaktadır. Dönem içerisinde birime telefon ve E-posta yoluyla bilgi talebi başvuruları olmuş, Yönetilen Sorular Spk mevzuatı çerçevesinde cevaplandırılmıştır. Çekinceler Şirket Üst Yönetimi ile hassasiyetle değerlendirilmiştir. Ayrıca 2014 yılı için Yatırımcı İlişkileri Faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu bilgilendirilerek ilgili sunum gerçekleştirilmiştir.

PAY SAHIPLERİNİN BİLGİ EDİNME HAKLARININ KULLANIMI

Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgiler pay sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Pay sahiplerinin haklarının korunması, doğru ve zamanında bilgi verilebilmesi amacıyla, pay sahiplerini, şirketi 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 Şirketimizin 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. Şirketin Yönetim Kurulu 5 kişiden oluşmakta ve en az 1/3'üne tekabül eden 2 üye, Şirketle doğrudan ya da dolaylı hiç bir ilişkisi bulunmayan bağımsız kişiler arasından seçilmektedir. Mevzuat ve esas sözleşmede 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 Sözleşmede birikimli oy kullanma yöntemine ilişkin her hangi bir hüküm bulunmamaktadır.

PAYLARIN DEVRİ

Esas sözleşmede pay devrini zorlaştırıcı her hangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir.

B - 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, Şirketin sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler mevzuat ile belirlenen süre içerisinde zaman geçirmeksizin kamuya duyurulur. Şirketin 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.

Şirketin kamuya yapmış olduğu açıklamalar ile ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulur. Şirketin kamuya açıklama yükümlülüklerinden **Yavuz OZMAN** (Genel Müdür Yardımcısı) sorumludur.

ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından 2014 yılı 12 aylık faaliyet dönemi içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (76) kez özel durum açıklaması yapılmıştır. Yapılan açıklamalar ile ilgili İMKB tarafından istenen ek açıklamalar da süresi içerisinde KAP'da paylaşılmıştır.

ŞİRKET İNTERNET SİTESİ VE İÇERİĞİ

Şirketin www.nurology.com.tr adresli internet sitesi bulunmaktadır. İnternet sitesinde son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi, değişikliklerin yayınlandığı ticaret sicili gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte şirket esas sözleşmesinin 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.

GERÇEK KİŞİ NİHAİ PAY SAHİBİ / SAHİPLERİNİN AÇIKLANMASI

Şirketin gerçek kişi nihai hakim pay sahibi bulunmamaktadır.

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 kuruluşları duyurmaya yönelik bir liste oluşturulmamıştır.

C- 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 işe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesini benimsemiştir. 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 alış verişinde bulunulur. Çalışanlar ile 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 ortam ve koşulları sağlanır ve 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. **Arzu ÖZER** çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci olarak atanmıştır. Çalışanlardan, ayrımcılık da dahil her hangi bir şikayet olmamıştır.

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 sorumluluklarına karşı duyarlı olur; çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uyar ve başarılı genç yeteneklerin iş hayatına adaptasyonu için staj programları düzenlenmektedir.

ŞİRKETLE MUAMELE YAPMA ve REKABET YASAĞI

Şirket ana sözleşmesinin 16. maddesi hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Müdürler, Genel Kurul'dan izin almaksızın kendileri veya başkaları namına veya hesabına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle herhangi bir işlem yapamazlar.

ETİK KURALLAR

Şirketin bağlı olduğu Holding (Nurol Holding A.Ş.) çatısı altında düzenlenmiş olan ve yazılı hale getirilerek tüm çalışanlara dağıtılan Etik Kurallar, Şirket içerisinde de uygulanmaktadır. Nurol gayrimenkul yatırım ortaklığı A.Ş. de çalışan tüm yarı ve tam zamanlı istihdam eden gecici personellerde dahil olmak üzere şirket etik kuralları'na 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 bulunmamaktadır

ÜST YÖNETİMDE YIL İÇİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.

30.05.2014 tarih ve 2014/11 sayılı yönetim kurulu kararı ile vekaleten Genel Müdür olarak Atanan Sayın **Bekir CUMURCU**'nun genel müdürlük görevine 4/12/2014 tarihli 2014/ 21 karar sayılı yönetim kurulu kararıyla Asaleten atanmasına ve imza yetkisinin Genel Müdür sıfatıyla devamına Karar verilmiştir Ayrıca iş bu karar Türk Ticaret Sicil gazetesinde tescil ve ilan olunarak ve Kamuya aydınlatma platformunda (KAP) Yatırımcılarla paylaşılmıştır

MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLER

Nurol Residence projesinin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla Ankara'da, Nurol Tower Projesi'nin satış pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul/Çağlayan'da, Nurol Park Projesi'nin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul Bağcılar'da ve tüm projelere destek olunması amacıyla Nurol Plaza'da İstanbul Merkez Ofisi'ne bağlı birer satış ofisi hizmet vermektedir.

VI RİSK YÖNETİMİ

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

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

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

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

VII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

-Ekspertiz Raporu Özetleri

KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2014 tarih ve 170-IV kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve aylık kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	30 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Gaziosmanpaşa Mahallesi, İran Caddesi, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, No: 21, Kat: 4. Çarşı, No: 439, Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 2944 ada, 21 no'lu parselde kayıtlı 439 no'lu bağımsız bölüm
Sahibi	Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Taşınmaz hâlihazırda kiracı firma Karum Gayrimenkul Yönetim ve Ticaret A.Ş. tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı özelliği olmayan 1 adet beyan notu ve 2 adet irtifak hakkı bulunmaktadır.
Taşınmazın Kullanım Alanı	112 m ²
İmar Durumu	Lejant: Uluslararası Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı Emsal (E): 3,35 Bina Yüksekliği (h _{max}): Serbest
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Ofis

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Pazar Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	285.000	1.735
Gelir İndirgeme	325.000	—
Nihai Sonuç	285.000	1.735

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KİLİMCİ (SPK Lisans Belge No: 400127)
Değerleme Uzmanı	Ümit KARABULUT (SPK Lisans Belge No: 402777)

NUROL PARK PROJESİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2014 tarih ve 170-V kayıt no'lu
Raporlama Süresi	4 İş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumu ile yapımının tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değerlerinin tespiti
Rapor Tarihi	31 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Nurol Park Güneşli Projesi, Evren Mahallesi, Bahar Caddesi, (3153 ada, 14 no'lu parsel) Bağcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, Güneşli Çiftliği mevkii, 3153 adada konumlu 55.268,17 m ² yüzölçüme sahip 14 no'lu parsel
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Üzerinde Nurol Park Güneşli Projesi inşa edilmektedir.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor - Tapu İncelemesi)
İmar Durumu	Lejantı: Prestij Hizmet Alanı Taban alanı katsayısı (TAKS): 0,50 Katlar alanı katsayısı (KAKS): 2,00
Projenin Toplam İnşaat Alanı	321.393,70 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Bünyesinde ofis, konut ve dükkânları barındıran karma bir proje geliştirilmesidir.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Pazar Değerleri (KDV hariç)

	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	PROJENİN YAPIMININ TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Maliyet Yaklaşımı	375.525.000	---
Gelir İndirgeme	---	754.615.000
Nihai Sonuç	375.525.000	754.615.000

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Şaban İNAN (SPK Lisans Belge No: 402416)

NUROL PLAZA**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2014 tarih ve 170 – I kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Türü	Pazar ve kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	31 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Ayazağa Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Nurol Plaza, No: 257, B Blok, 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler, Maslak - Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 4064 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	1. normal katta konumlu 27 ve 28 no'lu; 2. normal kat 33 ve 34 no'lu ile 5. normal katta konumlu 51 ve 52 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadır. 39 ve 40 no'lu bağımsız bölümler mal sahibi tarafından diğer bağımsız bölümler ise kiracıları tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor - Tapu kayıtları incelemesi)
İmar Durumu	Lejanti: Ticaret Alanı (T2) (1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında) TAKS: 0,40 ve Emsal (E): 2,00
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Ofis / büro

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Pazar Değerleri (KDV hariç)

	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)	Taşınmazların Toplam Aylık Kira Değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	28.935.000	193.190
Gelir İndirgeme	29.530.000	---
Nihai Sonuç	28.935.000	193.190

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ercan BİLGEN (SPK Lisans Belge No: 400126)
Değerleme Uzmanı	Tuna GÜLEROĞLU (SPK Lisans Belge No: 402201)

NUROL REZİDANS**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2014 tarih ve 170-III kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve kira değerleri tespiti
Rapor Tarihi	30 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Nurol Residence, Koza Sokak, No: 126, A Blok, 5 adet Bağımsız Bölüm, No: 128, B Blok, 3 adet Bağımsız Bölüm, Vedat Dalokay Caddesi, No: 111, C Blok, 15 adet Bağımsız Bölüm, 5. Sokak, 37 no'lu Bağımsız Bölüm (Bağ evi), Gaziosmanpaşa - Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı 24 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Kısmen kiracıları tarafından mesken olarak kullanılmakta, kısmen boş durumdadırlar.
Tapu İncelemesi	Bkz. Rapor - Tapu kütüğü incelemesi
İmar Durumu	Lejant: Konut Alanı + Ticaret Alanı + Bağ Evi Alanı İnşaat Nizamı: Blok ve Bina Yüksekliği (h_{max}): 38 m
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mesken / ofis

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (Vergiler hariç)

	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)	Taşınmazların Toplam Aylık Kira Değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	21.280.000	127.300
Gelir İndirgeme	22.465.000	---
Nihai Sonuç	21.280.000	127.300

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KİLİMCİ (SPK Lisans Belge No: 400127)
Değerleme Uzmanı	Ümit KARABULUT (SPK Lisans Belge No: 402777)

NUROL TOWER**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2014 tarih ve 170-III kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve kira değerleri tespiti
Rapor Tarihi	30 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Nurol Residence, Koza Sokak, No: 126, A Blok, 5 adet Bağımsız Bölüm, No: 128, B Blok, 3 adet Bağımsız Bölüm, Vedat Dalokay Caddesi, No: 111, C Blok, 15 adet Bağımsız Bölüm, 5. Sokak, 37 no'lu Bağımsız Bölüm (Bağ evi), Gaziosmanpaşa - Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı 24 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Kısmen kiracıları tarafından mesken olarak kullanılmakta, kısmen boş durumdadırlar.
Tapu İncelemesi	Bkz. Rapor - Tapu kütüğü incelemesi
İmar Durumu	Lejant: Konut Alanı + Ticaret Alanı + Bağ Evi Alanı İnşaat Nizamı: Blok ve Bina Yüksekliği (h _{max}): 38 m
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mesken / ofis

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (Vergiler hariç)

	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)	Taşınmazların Toplam Aylık Kira Değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	21.280.000	127.300
Gelir İndirgeme	22.465.000	---
Nihai Sonuç	21.280.000	127.300

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KİLİMCİ (SPK Lisans Belge No: 400127)
Değerleme Uzmanı	Ümit KARABULUT (SPK Lisans Belge No: 402777)

NUROL LIFE PROJESİ**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2014 tarih ve 170-VII kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 İş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumu ile yapımının tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değerlerinin tespiti
Rapor Tarihi	30 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Nurolife Projesi, Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi, No: 122, (3 ada, 54 no'lu parsel), Seyrantepe - Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 4 pafta, 3 adada konumlu 9.525,68 m ² yüzölçüme sahip arsa niteliğindeki 54 no'lu parsel
Sahibi	Yılmaz TURHAN..... 30487000/127981000 Seyrantepe Proje Mühendislik Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi..... 97494000/127981000
Mevcut Kullanıcı	Proje inşa halindedir.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde iki adet irtifak bulunmaktadır. (Bkz. Rapor – Tapu kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	(Bkz. Rapor – İmar durumu İncelemesi)
Projenin Toplam İnşaat Alanı	138.044 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Parsel üzerinde bünyesinde ofis ve konut barındıran karma bir proje geliştirilmesidir.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Pazar Değerleri (KDV hariç)

	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	PROJENİN YAPIMININ TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Maliyet Yaklaşımı	110.555.000	---
Gelir İndirgeme	---	536.185.000
Nihai Sonuç	110.555.000	536.185.000

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Şaban İNAN (SPK Lisans Belge No: 402416)

OASİS AVM

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2014 tarih ve 170-II kayıt no'lu
Raporlama Süresi	4 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve aylık kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	29 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	OASİS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258, 421 ve 425 no'lu dükkanlar, Bodrum / MUĞLA
Tapu Bilgileri Özeti	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 16 pafta, 29 ada, 83 no'lu parselde kayıtlı 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 no'lu bağımsız bölümler ile 87 no'lu parselde kayıtlı 14, 45, 58, 62 ve 80 no'lu bağımsız bölümler
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Mağaza
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde 2 adet beyan notu bulunmaktadır.
İmar Durumu	Lejantı: Ticaret Alanı TAKS (Taban Alanı Katsayısı): 0,20 KAKS (Katlar Alanı Katsayısı): 0,40
Gayrimenkullerin Toplam İnşaat Alanı	1.230,11 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mağaza

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazların toplam pazar değeri (TL)	Taşınmazların toplam aylık kira değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	6.460.000	54.700
Gelir İndirgeme	9.835.000	---
Nihai Sonuç	6.460.000	54.700

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Tarık ACAYİR (SPK Lisans Belge No: 400327)

Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	13.580.021	2.349.795
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	905.969.835	665.762.696
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	Diğer Varlıklar		218.793.289	172.371.902
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.138.343.145	840.484.393
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(676.312.554)	(399.277.363)
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	(2.142)	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(20.956.042)	(52.548.844)
	Diğer Kaynaklar		(441.072.407)	(388.658.186)
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	(1.138.343.145)	(840.484.393)
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	13.514.283	2.302.560
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/ (e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/ (e)	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	80%	79%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0%	0%	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0%	0%	20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0%	0%	10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3227%	760%	500%
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	1%	0%	10%

VIII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR

1. 2013-2014 dönemi itibariyle Şirketin ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır
2. Sermaye piyasası kurulu 2013/4 bülteninde Şirketimize *III-48.1 Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin Esaslar* Tebliğinde Yer alan borçlanma sınırının aşımı nedeniyle yine aynı tebliğin 31.maddesine aykırılık ettiği gerekçesiyle **269.500 TL** idari para cezası verilmiştir.
3. Dönem içerisinde şirket esas sözleşmesinin 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 Sayılı Sermaye piyasası kanununa uyum sağlaması amacıyla Ticaret ve Gümrük bakanlığının ve Sermaye piyasası kurulunun **12233903.330.99- 986** sayılı izniyle Esas sözleşmemizin; 3,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32 ve 33.maddelerin tadili ile 34. Maddenin esas sözleşme metninden çıkarılması suretiyle değişiklik yapılmıştır. İlgili değişikliğin tescil ve ilanı için Olağan Genel kurul toplantısı beklemektedir.
4. 22/12/2014 tarihinde 2014/24 sayılı yönetim Kurulu kararıyla şirketin Türk Ticaret kanunu'nun 367 maddesi uyarınca şirketin sınırlı Yönetim ve temsiline ait iç yönerge belirlenerek Yönetim Kurulu görev ve taksimi yeniden belirlenerek İmza sirkülerinin hazırlanmasının tescil ve ilanına 22/12/2014 tarihli 2014/25 sayılı yönetim kurulu kararıyla karar verilmiştir.

IX MALİ TABLOLAR**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		997.892.447	731.780.051
Nakit ve nakit benzerleri	30	13.580.021	2.349.795
Ticari alacaklar	6	61.546.196	54.589.359
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	1.888	3.549
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		61.544.308	54.585.810
Diğer alacaklar	7	29.372	31.794
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	14.022	3.975
Diğer alacaklar		15.350	27.819
Stoklar	8	847.060.835	610.842.695
Peşin ödenmiş giderler	9	75.587.385	63.789.736
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	34.495	56.643
Diğer dönen varlıklar	17	54.143	120.029
Duran Varlıklar		140.450.698	108.704.342
Ticari alacaklar	6	24.472.373	25.937.486
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	58.909.000	54.920.001
Maddi duran varlıklar	11	1.771.155	2.111.021
Peşin ödenmiş giderler		7.463	-
Diğer duran varlıklar	17	55.290.707	25.735.834
TOPLAM VARLIKLAR		1.138.343.145	840.484.393

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		602.008.886	608.160.400
Kısa vadeli borçlanmalar	26	39.470.434	124.578.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	26	121.656.169	95.019.036
Ticari borçlar	6	45.306.175	138.182.322
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5	39.813.131	21.269.120
-İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar		5.493.044	116.913.202
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	87.173	65.900
Kısa vadeli karşılıklar	15	87.324	68.067
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		87.324	68.067
Diğer borçlar	7	98.842	85.299
-İlişkili taraflara diğer borçlar	5	2.142	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	96.700	85.299
Ertelenmiş gelirler	9	393.790.209	249.439.520
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	1.512.560	721.532
Uzun Vadeli Yükümlülükler		515.378.217	179.775.149
Uzun vadeli borçlanmalar	26	515.185.951	179.679.603
Uzun vadeli karşılıklar	15	192.266	95.546
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		192.266	95.546
ÖZKAYNAKLAR		20.956.042	52.548.844
Ödenmiş sermaye	18	40.000.000	40.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
Aktüeryal kazanç		27.866	27.056
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	2.046.429	2.046.429
Geçmiş yıllar karları		10.475.359	27.764.194
Net dönem (zararı) / karı		(31.593.612)	(17.288.835)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.138.343.145	840.484.393

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2014 DÖNEMİNE
AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2013
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	19	6.497.176	8.386.949
Satışların maliyeti (-)	19	(1.817.527)	(4.407.460)
BRÜT KAR		4.679.649	3.979.489
Pazarlama giderleri (-)	20	(14.424.574)	(15.142.119)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(4.904.476)	(4.448.724)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	34.636.155	12.188.587
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(40.820.139)	(10.544.315)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		(20.833.385)	(13.967.082)
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(8.055)	(24.675)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		(20.841.440)	(13.991.757)
Finansman giderleri (-)	23	(10.752.172)	(3.297.078)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)			
		(31.593.612)	(17.288.835)
DÖNEM KARI / (ZARARI)			
		(31.593.612)	(17.288.835)
Diğer Kapsamlı Gelir			
Kar veya zararda sınıflandırılmayacaklar:			
Aktüeryal kazanç	15	810	27.056
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/ GELİR		(31.592.802)	(17.261.779)
Pay başına (kayıp) / kazanç (TL)	25	(0,7898)	(0,4322)



DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Maslak no1 Plaza
Eski Büyükdere Caddesi
Maslak Mahallesi No:1
Maslak, Sarıyer 34398
İstanbul, Türkiye

Tel : +90 (212) 366 6000
Fax : +90 (212) 366 6010
www.deloitte.com.tr

Mersis No: 0291001097600016
Ticari Sicil No : 304099

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve her bir üye firma ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmaktadır. DTTL ve üye firmalarının yasal yapısının detaylı açıklaması www.deloitte.com/about adresinde yer almaktadır.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte®

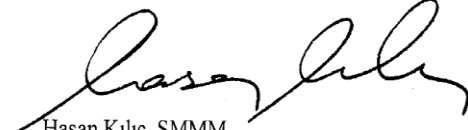
Görüş

Görüşümüze göre Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

TTK'nın 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemlilikte bir hususa rastlanmamıştır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Hasan Kılıç, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Mart 2015

