



NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

***31 ARALIK 2015 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 2015 - 31 ARALIK 2015 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	8-10
--	-------------

III ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	10
---	-----------

IV YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE ÜYELERİN NİTELİKLERİ	11-12
---	--------------

V KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM	12-15
--	--------------

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

VII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR	16-18
--	--------------

VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	19-26
---	--------------

-Şirket Ekspertiz Raporu Özetleri	
-Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına uyum	

IX FİNANSAL TABLOLAR	27-31
-----------------------------	--------------

- Finansal Durum Tablosu	
-Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	

X-BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	32
----------------------------------	-----------

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 piyası 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 2015 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

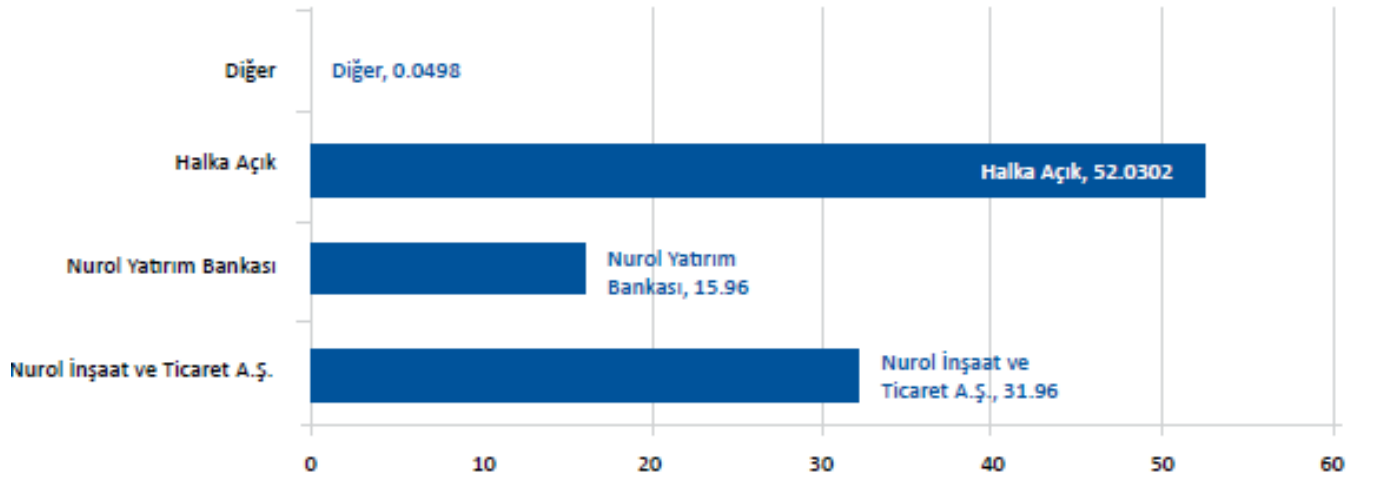
Sermaye Bilgileri

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

Ortaklık Yapısı %



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

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**

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**

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.

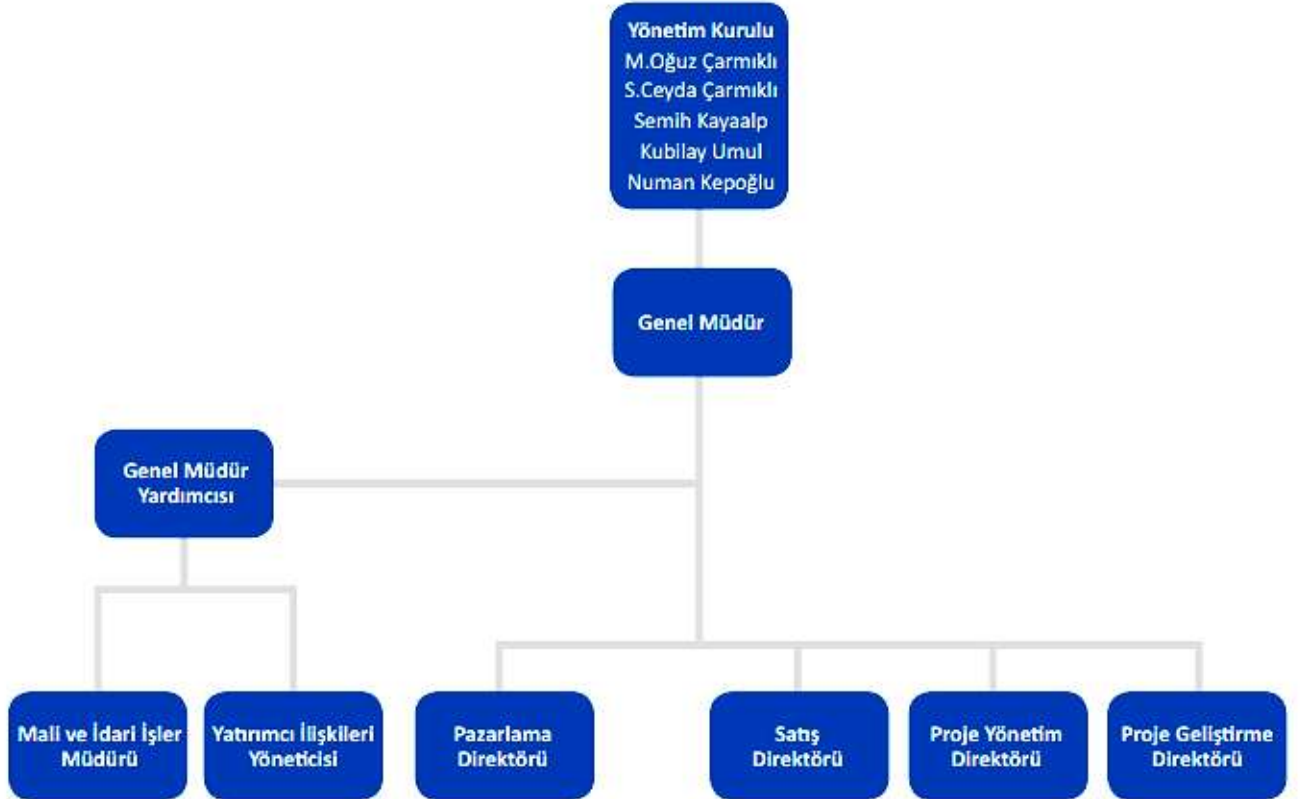
- **Kubilay UMUL**
- **Numan KEPOĞLU**

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi:

Adı Soyadı	Unvanı
M. Samim HATİPOĞLU	Genel Müdür
A. Cemal BATUK	Genel Müdür Yardımcısı/CFO
Cüneyt ÇİMEN	Genel Müdür Yardımcısı / Pazarlama
Arzu ÖZER	Proje Yönetim Direktörü
Sena ERSOY	Proje Geliştirme Direktörü
Aylin SÖNMEZLER	Pazarlama Direktörü
Serhat GÜNGÖR	Satış Direktörü
Gönül NUHOĞLU	Mali ve İdari İşler Müdürü

Organizasyon Şeması



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 gelirlere 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 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 2015 – 31 ARALIK 2015 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 ilçesi Seyrantepe bölgesindeki projesinde ise proje çalışmalarına devam etmektedir. Gelişmeler Kamuoyuyla paylaşılmaktadır. Şirketimizin rapor döneminde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

DÜNYA

ABD Ekonomisi

2015 yılın da ABD’de ekonomik aktivitenin toparlanmaya başlaması ve petrol fiyatlarının düşük seyretmeye devam etmesi büyümeyi olumlu etkilerken, başta Çin olmak üzere birçok gelişmekte olan ekonomide yavaşlama eğiliminin devam etmesi ve artan jeopolitik riskler, küresel ekonomik aktiviteyi sınırlandırması nedeniyle küresel ekonomide ülkeler ve bölgeler arasında ekonomik büyüme yönünden farklılaşma devam etmiştir.

ABD’de daha önce mevsimsellikten arındırılmış olarak yıllık bazda %2,3 olarak açıklanan 2. çeyrek GSYH büyüme verisi %3,7’ye revize edilerek beklentileri aşmıştır. Son dönemdeki veri açıklamaları genel olarak ABD ekonomisinin olumlu bir görünüm sergilediğine işaret ederken, Fed yetkililerinin değerlendirmeleri piyasalar üzerinde belirleyici olmuştur.

Ağustos ayında ABD güven endeksleri beklentileri aşarak ekonomik toparlanma yönünde güçlü sinyaller vermiştir. Temmuz ayında 90,3 seviyesinde olan tüketici güven endeksi, Ağustos ayında 92,4’e yükselerek 2007 yılından bu yana en iyi performansını sergilemiştir. Beklentilerin üzerinde gelen veri, ekonomideki görünümün yılın ikinci yarısında daha da toparlandığı şeklinde yorumlanmıştır. ISM (Institute for Supply Management) PMI endeksi ise, Ağustos ayında 1,9 puan artarak 57,1’den 59 seviyesine yükselmiştir.

ABD’de mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre GSYH yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda nihai olarak %0,2 oranında daralmıştır. İkinci çeyrekte iktisadi faaliyetin seyrine ilişkin açıklanan veriler ise karışık sinyaller vermiştir. Perakende satışlar Mayıs’ta bir önceki aya göre %1,2 oranda artarken, bu dönemde sanayi üretimi ve kapasite kullanım oranı gerilemiştir. Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,5 oranında artan ÜFE ise son 2,5 yılın en hızlı yükselişini kaydetmiştir.

2 Ekim tarihinde açıklanan ABD tarım dışı istihdam rakamları, Eylül ayında beklentilerin altında istihdam yaratıldığını ve istihdam piyasasında ilerlemenin yavaş seyrettiğini ortaya koymuştur. Beklentilerin 200 bin kişi yönünde olduğu Eylül ayında 142 bin kişilik yeni istihdam yaratılmıştır. İşsizlik oranının yüzde 5,2’den yüzde 5,1’e gerilemesine rağmen, işgücüne 5 katılımda düşüş yaşanmıştır. İşgücüne katılım oranı yüzde 62,4 ile kriz öncesi seviyelerin oldukça altında yer almıştır.

Avro Bölgesi

Avro Bölgesinde yılın ikinci çeyreğinde ekonomik aktivite ilk çeyreğe göre ivme kaybetmekle birlikte artmaya devam etmiştir. Eurostat ilk tahminlerine göre yılının ikinci çeyreğinde yüzde 0,3 olarak açıklanan Avro Bölgesi çeyreklik büyüme verisi tahmini yüzde 0,4 olarak revize edilmiştir. Revizyon hane halkı tüketiminin ve net ihracatın tahmin edilenin üzerinde gerçekleşmesinden kaynaklanmıştır. Yatırımlar ve stok değişiminin ikinci çeyrek büyümesine katkısı negatif olmuştur. Mali konsolidasyon baskısının azalması ve harcanabilir gelir artışı, kamu 9 ve özel tüketime olumlu yansımıştır. En yüksek büyüme oranları Letonya'da yüzde 1,2, Malta'da yüzde 1,1, İspanya ve İsveç'te yüzde 1 olarak gerçekleşirken, en düşük büyüme Hollanda, Romanya ve Avusturya'da yüzde 0,1 düzeyinde kaydedilmiştir. İkinci çeyrekte büyüyemeyen Fransa'nın ilk çeyrekte yakaladığı yüzde 0,7'lik büyümenin uzun soluklu olmadığı görülmektedir. Rusya ile güçlü ticari bağları olan Finlandiya Rusya'ya yönelik uygulanan yaptırımlardan olumsuz etkilenmeye devam etmektedir. Diğer taraftan İspanya ve İrlanda'da görünüm iyileşmeye devam etmektedir.

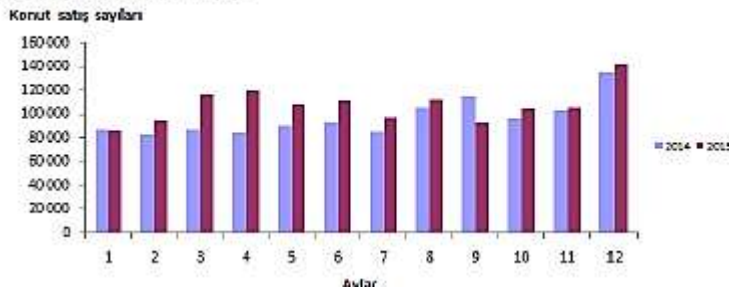
* T.C. KALKINMA BAKANLIĞI 2015 BÜLTENİ

TÜRKİYE

Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2015

Türkiye genelinde 2015 yılında 1 289 320 konut satış sonucu el değiştirdi. Konut satışları 2015 yılında bir önceki yıla göre %10,6 artış gösterdi. Konut satışlarında 2015 yılında, İstanbul 239 767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 146 537 konut satışı (%11,4) ile Ankara, 77 796 konut satışı (%6) ile İzmir izledi. En az satış ise 139 konut ile Hakkari' de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 434 388 tanesi ipotekli, 854 932 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.

Konut satış sayıları, 2014-2015



Türkiye'de 2015 Aralık ayında 142 599 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,9 oranında artarak 142 599 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 26 595 konut satışı ile en yüksek paya (%18,7) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 16 046 konut satışı (%11,3) ile Ankara, 8 345 konut satışı (%5,9) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 15 konut ile Şırnak ve 20 konut ile Ardahan oldu.

İpotekli konut satışları

2015 Aralık ayında 40 283 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,6 oranında azalış göstererek 40 283 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,2 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8 826 konut satışı ve %21,9 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %55 ile Ardahan oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 102 316 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %11,8 oranında artarak 102 316 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 17 769 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti.

İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %66,8 oldu. Ankara 10 611 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 861 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2015**Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2015****Konut satışlarında 74 032 konut ilk defa satıldı**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 artarak 74 032 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 625 konut satışı ile en yüksek paya (%18,4) sahip olurken, İstanbul'u 8 031 konut satışı ile Ankara ve 3 695 konut satışı ile İzmir izledi. İkinci el konut satışlarında 68 567 konut el değiştirdi Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %0,4 azalış göstererek 68 567 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12 970 konut satışı ve %18,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,8 oldu. Ankara 8 015 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 650 konut satışı ile İzmir izledi. Türkiye genelinde 2015 yılında yabancılara 22 830 konut satıldı

Yabancılara yapılan konut satışları 2015 yılında bir önceki yıla göre %20,4 arttı.

Yabancılara yapılan konut satışlarında 2015 yılında ilk sırayı 7 493 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 6 072 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 1 501 konut satışı ile Bursa ve 1 425 konut satışı ile Yalova izledi. Yabancılara 2015 yılı Aralık ayında ise 2 283 konut satışı gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Aralık 2015'te ilk sırayı 977 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 460 konut satışı ile Antalya, 139 konut satışı ile Bursa ve 118 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Irak vatandaşları 2015 yılında Türkiye'de 4 228 konut satın aldı. Irak'ı 2 704 konut ile Suudi Arabistan, 2 130 konut ile Kuveyt, 2 036 konut ile Rusya Federasyonu ve 1 054 konut ile İngiltere izledi. Aralık ayında ise Irak vatandaşları Türkiye'den 512 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 258 konut ile Suudi Arabistan, 209 konut ile Kuveyt ve 150 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Türkiye'de 2015 yılında erkekler 774 874, kadınlar 382 237 konut sahibi oldu Türkiye genelinde 2015 yılında, erkekler 774 874 (%60,1), kadınlar 382 237 (%29,6) konut sahibi olurken, 29 708 (%2,3) konut kadınlar ve erkekler tarafından ortaklaşa alındı. İstanbul 67 960 konut satışı ve %17,8 payla Türkiye'de kadınlar tarafından en fazla konut satın alınan il oldu. İstanbul'da 141 011 konut erkekler tarafından alınırken, kadınlar ve erkekler tarafından ortak alınan konut sayısı 7 871 oldu. Hakkari 28 konut ile kadınlara ve 110 konut ile erkeklere en az satışın gerçekleştiği il oldu.

*TÜİK (KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ ARALIK 2015 BÜLTENİ)

III - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Aralık 2015 itibarıyla şirketin piyasa değeri 371.200.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 12 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Performans

	01.01.2015	31.12.2015	PERFORMANS
BIST 100 (XU100)	85.721	71.726	- % 16
BIST GYO (XGMYO)	37.395	37.751	% 0,01
NUGYO	3,94	4,64	% 18

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.

GENEL KURUL

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

Nama yazılı pay sahiplerine yine aynı süre içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla tebliğ edilmesi şeklinde yapılmakta, pay sahiplerinin Genel 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 yayınlanılarak önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı kiralanması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulumuzun 30.03.2015 tarihli 2015/7 sayılı kararıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2014 yılına ait Olağan Genel Kurulu toplantısının aşağıdaki gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 29.04.2015 Çarşamba günü Saat 15:00'de Büyükdere Caddesi, No: 257, Nurol Plaza, Kat: 3. Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde gerçekleşmiştir.

GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın seçilmesi.
2. Genel Kurul evraklarının imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi.
3. 2014 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması müzakeresi ve onaylanması.
4. 2014 Hesap Dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporunun okunması, müzakeresi ve onaylanması.
5. 2014 Yılı Bilanço ve Gelir tablosunun okunarak ve onaya sunulması.
6. Yönetim Kurulu üyelerinin 2014 yılı faaliyet işlemlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi.
7. Yönetim Kurulu üye sayısı ile görev süresinin belirlenmesi ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri dahil Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçimi.
8. Yönetim Kurulu üyelerine verilecek ücret ve/veya huzur hakkının belirlenmesi.
9. Genel Kurul toplantı tarihinden önce Ticaret ve Gümrük Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinlerin alınarak; Şirket ana sözleşmesinin " 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 üncü maddelerin değiştirilmesi ve 34.maddenin esas sözleşmeden çıkarılması" hususunun görüşülüp karara bağlanması.
10. Öz sermaye tutarının ödenmiş sermaye tutarına oranla %50 seviyesine yaklaşması sebebiyle, Türk Ticaret Kanunu'nun 376 ıncı maddesi uyarınca Yönetim Kurulunun Genel kurula iyileştirici bilgi sunması,
11. (III-48.1 sayılı) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 31 inci maddesinin birinci fıkrasına aykırılık gerekçesiyle Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirketimize uygulanan idari para cezası yaptırımında, uygulanan para cezasının, işlemde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üye ya da üyelerine rücu edilip edilmeyeceği hususunda karar alınması (Söz konusu kararın alınmasında sorumluluğu bulunan Yönetim kurulu üyelerinin oy kullanmaması gerekmektedir).
12. Üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotekler hakkında ortaklara bilgi verilmesi.
13. Türk Ticaret Kanunu'nun 399.maddesi uyarınca, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun, Şirketimizin 01.01.2015 ilâ 31.12.2015 tarihleri arası Hesap Dönemine ait Yıllık Mali Tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına tabi Bağımsız Denetim Kuruluşunun seçimi.
14. 2014 yılı finansal tablolarında kar oluşması halinde, Yönetim Kurulu'nun karın dağıtılması konusundaki önerisinin Genel Kurul'un onayına sunulması,
15. 2014 yılında yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi.
16. Dilek ve temenniler.
17. Kapanış.

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** (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Komite Başkanlıkları ve Üyelikleri) **Tağmaç ÇUHADAR' dan** (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi) 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 2000 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. 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- YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uyulması ve bu hakların kullanılmasının sağlanmasına yönelik olarak “Pay Sahipleriyle İlişkiler Birimi” oluşturulmuştur. Söz konusu birim, pay sahipliği haklarının kullanımı konusunda faaliyet gösterir; yönetim kuruluna raporlama yapar ve yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlar. Tebliğ’ göre, Ortaklıklar ile yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlayan yatırımcı ilişkileri bölümünün oluşturulması ve bu bölümün ortaklık genel müdürü veya genel müdür yardımcısına ya da muadili diğer idari sorumluluğu bulunan yöneticilerden birine doğrudan bağlı olarak çalışması ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunması zorunludur.

Ayrıca Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin “Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı” ve “Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı”na sahip olması, ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışıyor olması ve kurumsal yönetim komitesi üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

Yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak, Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak, Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak , Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemektir.

Dönem içerisinde birime telefon ve E-posta yoluyla bilgi talebi başvuruları olmuş, Yönetilen Sorular SPK mevzuatı çerçevesinde cevaplandırılmıştır. Çekinceler Şirket Üst Yönetimi ile hassasiyetle değerlendirilmiştir. Ayrıca 2015 yılı için Yatırımcı İlişkileri Faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu bilgilendirilerek ilgili sunum gerçekleştirilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Adı Soyadı

Unvanı

Tağmaç ÇUHADAR

*(SPK İleri Düzey Lisansı / SPK Temel Düzey Lisansı / SPK
Türev Araçlar Lisansı / SPK Kurumsal Yönetim
Derecelendirme Lisansı)*

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Tuncay DURMUŞ

Yatırımcı İlişkileri Görevli Personel

PAY SAHİPLERİNİN 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 **A. Cemil BATUK** (Genel Müdür Yardımcısı / CFO) ve **Tağmaç ÇUHADAR** (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi) sorumludur.

ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından 2015 yılı 12 aylık faaliyet dönemi içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (87) kez açıklama yapılmıştır. Yapılan açıklamalar ile ilgili Borsa İstanbul tarafından istenen ek açıklamalar da süresi içerisinde KAP' ta paylaşılmıştır.

ŞİRKET İNTERNET SİTESİ VE İÇERİĞİ

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

İÇERİDEN ÖĞRENEBİLECEK DURUMDA OLAN KİŞİLERİN KAMUYA DUYURULMASI

İçeriden öğrenebilecek durumda olan kişi ve şirketlerle yapılmış olan anlaşmaların bilgilerin ticari ve haksız kazanç elde edilecek şekilde kullanılmasına yasak getiren hükümler içermesi nedeniyle, bu şartlardaki kişi ve kuruluş listesi hazırlanmış ve şirketin resmi web sitesinde duyurulmuştur.

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. **Gönül NUHOĞLU** çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci olarak atanmıştır. Çalışanlardan, ayrımcılık da dahil her hangi bir şikayet olmamıştır.

MÜŞTERİ VE TEDARİKCİLERLE 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 geçici 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.

- Yönetim Kurulumuzun 3/3/2015 tarihli 2015/5 sayılı kararıyla şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı SN.Yavuz Ozman'ın hizmet akdinin sona ermesi nedeniyle kendisine 22/12/2014 Tarih ve 2014/25 sayılı yönetim kurulu kararı ile verilen C grubu imza yetkisinin iptaline , Yerine Genel Müdür Yardımcısı olarak Sn.Alparslan Cemal Batuk'un atanmasına, Kendisine 22/12/2014 tarih ve 2014/24 sayılı yönetim kurulu kararıyla belirlenen 1 nolu iç yönerge çerçevesinde C grubu imza yetkisi verilmesine ,adına imza sirküleri tanzim, tescil ve ilanına

oybirliğiyle karar verilmiştir.

- 05.10.2015 tarihinde şirketimizde göreve Pazarlamadan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak Sn. Cüneyt imen başlamıştır. Bu durum ayrıca TSPB ye Yönetim Sistemine de elektronik imza ile bildirilmiştir.

- şirketimizin 17 Kasım 2015 Tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında, Görev süresi 16.11.2015 tarihinde sona eren Sayın Bekir Cumurcu'nun yerine, 17.11.2015 tarihi itibariyle, Genel Müdür olarak Sayın Mustafa Samim Hatipoğlu'nun atanmasına, atamanın ilgili kurum ve kuruluşlara bildirilmesine, Genel Müdür olarak atanan Sayın Mustafa Samim Hatipoğlu'na Yönetim Kurulumuzun 14.05.2015 tarih ve 2015/11 sayılı karar ile belirlenen II nolu İ Yönerge erevesinde (B) grubu imza yetkisi verilmesine, adına imza sirküleri çıkarılmasına, keyfiyetin ticaret sicilde tescil ve ilanına oybirliği ile karar verilmiştir.

MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLER

Nurul Residence projesinin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla Ankara'da, Nurol Tower Projesi'nin satış pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul/ağlayan'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 Bağmsız Dış Denetim ve tam tasdik işlemlerini gerçekleştiren kuruluşların bulgularından, İ 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 değerlikleri, 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 15.01.2016 tarihinde 02-2016 sayılı kararıyla 6362 sayılı sermaye piyasası kurulu II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin ' Yatırımcı İlişkileri Bölümü ' Başlıklı 11.maddesi uyarınca bölümün faaliyetlerine ilişkin rapor incelenmiş ve yapılan faaliyetlerin tebliğin 11/5 fıkrasında yer alan görevlere uygun olarak gerçekleştiğine oy birliğiyle karar verilmiştir.

2) Yönetim Kurulumuzun 3/3/2015 tarihli 2015/5 sayılı kararıyla şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı SN.Yavuz Ozman'ın hizmet akdinin sona ermesi nedeniyle kendisine 22/12/2014 Tarih ve 2014/25 sayılı yönetim kurulu kararı ile verilen C grubu imza yetkisinin iptaline ,Yerine Genel Müdür Yardımcısı olarak SN. Alparslan Cemal Batuk'un atanmasına, Kendisine 22/12/2014 tarih ve 2014/24 sayılı yönetim kurulu kararıyla belirlenen 1 nolu i yönerge çerçevesinde C grubu imza yetkisi verilmesine ,adına imza sirküleri tanzim, tescil ve ilanına oybirliğiyle karar verilmiştir

3) 6102 Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi Kapsamında 2014 Yılı Faaliyet yılı için Hazırlanan şirketimizin Bağlı şirket Raporu 31/03/2015 tarihli ve 2015/8 sayılı Yönetim kurulu kararıyla çıkarılmış ve kabul edilmiştir.

4) 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 ilan için Olağan Genel kurul toplantısında ilgili karar alınmış tescil ve ilan olmuştur.

5) 14/05/2015 tarihinde 2015/11 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 14/05/2015 tarihli 2015/12 sayılı yönetim kurulu kararıyla karar verilmiştir.

6) 06/05/2015 tarihinde Yönetim Kurulunun 29/04/2015 tarihli Genel Kurul Toplantısında yeniden seçilmesine istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca, Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesine, Denetim komitesine ve Riskin erken Saptanması Komitesine ilgili üyeler atanmış ve gelişmeler (KAP) Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanmıştır.

7) Sermaye Piyasası Kurulu Tarafından 07/04/2015 tarih ve 3657 dosya numarası tarafımıza gönderilen yazıya istinaden ek olarak tarafımızdan Takasbank nezdindeki hesabımızın geçmişteki durumuyla ilgili bilgi istenmiştir. 07/04/2015 tarihli yazı ile Takasbank A.Ş. nezdindeki kurumsal hesabımız yeniden aktifleştirilerek imzalanan çerçeve sözleşmesinin bir kopyası 10/04/2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna gönderilmiştir.

8) Borsa İstanbul Yönetim Kurulu Tarafından Açıklanan karar aşağıdaki gibidir.

Borsamız Yönetim Kurulu'nun 16/06/2015 tarihli toplantısında, payları Borsamız Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmekte olan Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) ile ilgili olarak Şirketin,

a) Şişli'de bulunan Nurol Tower projesiyle ilgili olarak devam eden davanın Özel Durumlar Tebliği çerçevesinde kamuya açıklanmaması nedeniyle, Kotasyon Yönetmeliğinin 24/c maddesi kapsamında kamuyu aydınlatma konusunda gerekli hassasiyetin gösterilmesi hususunda uyarılmasına,

b) 31/03/2015 tarihi itibarıyla toplam banka kredilerinin 749 milyon TL'ye ulaşması dolayısıyla finansal borçların özkaynakların 271 katına yükselerek Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) borçlanma sınırını düzenleyen 31'inci maddesine aykırılık oluşturması, sermaye kaybının 31/12/2014 tarihi itibarıyla %50'ye, 31/03/2015 tarihi itibarıyla ise %93'e ulaşması nedenleriyle Kotasyon Yönetmeliğinin 24/ d ve j maddeleri kapsamında uyarılmasına, 30/09/2015 tarihli finansal tablolarla söz konusu Tebliğin ilgili hükümlerine uyumun sağlanmamış veya sermayenin güçlendirilmemiş olduğunun anlaşılması durumunda Şirket paylarının Gözaltı Pazarı'na alınmasına karar verilmiştir.

9) Şirketimize 30/06/2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından tebliğ olunan İlgili yazıda, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı ("İBB") İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafından 15.12.2011 tarihinde, Şirketimiz aktifinde yer alan Nurol Tower Projesi'nin ("Proje") geliştirileceği yerin avan proje onayı yapılmaya ve yeni yapı ruhsatı tanzim edilinceye kadar inşaatın durdurulmasına karar verildiği, akabinde devam eden idari süreç sonucunda İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce Proje'nin inşaatında aykırılık tespit edilmesi ile her türlü inşai faaliyetin durdurulmasına karar verildiği, bunun üzerine söz konusu idari işlemin iptali için İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İstanbul Valiliği'ne karşı dava açıldığı, açılan davada söz konusu idari işlemin iptal edilmesi neticesinde inşaat faaliyetlerine devam edildiği, son olarak davalı tarafların davanın kabulü kararına karşı temyiz yoluna başvurduğu, temyiz incelemesinin Danıştay nezdinde halen devam etmekte olduğu ifade edilerek; Şirketimizin 31.12.2011 tarihli finansal durum tablosu uyarınca Proje'nin şirket aktifinin %73'ünü teşkil ettiği ve bu sebeple İBB tarafından verilen karar ile başlayan idari sürecin yatırımcıların kararını etkileyebilecek nitelikte olduğu ve bu durumun Kurulunuz tarafından yayımlanan Mülga Seri: VIII, No: 54 Sayılı Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("Mülga Tebliğ") 4. ve Mülga Tebliği yürürlükten kaldıran Seri: II, No: 15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği'nin ("Tebliğ") 4. Maddesi uyarınca "işsel bilgi" kapsamına girdiği, bu sebeple Mülga Tebliğ'in 14. Maddesi, Tebliğ'in 5. Maddesi uyarınca işsel bilgilerin kamuoyuna açıklanması gereğine aykırılık sebebi ile Mülga 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("Mülga Kanun") 47/A ve yürürlükte olan

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("Kanun") 103/I hükmü uyarınca tarafımız aleyhine idari para cezası uygulanmasına karar verilebileceği, bu sebeple anılan kanun maddeleri kapsamında Kurulca yapılacak olan değerlendirmede dikkate alınmak üzere, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içerisinde savunmamızın gönderilmesi talep edilmiştir. İlgili Savunma yazımız 23.07.2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna gönderilmiştir.Sonrasında Kurulun 20.10.2015 tarihli 35.99E11405 sayılı yazıyla Mülga Tebliğ'in 14. Maddesi ile Tebliğ'in 5. Maddesinde yer alan hükümlere aykırılık teşkil etmesi nedeniyle, Şirketimiz hakkında aykırılığın ilk gerçekleştiği tarihte yürürlükte olan Mülga 2499 sayılı Kanun'un 47/A maddesi ve lehe olan düzenleme olması nedeniyle 6362 sayılı Kanun'un 105.maddesi uygulanarak ,2011 yılı için belirlenen yasal alt sınır18.492TL tutarında idari para cezasının ,iki kat artırılmak suretiyle 55.476 TL olarak uygulanmasına karar verildiği tarafımıza 26.10.2015 tarihinde tebliğ olunmuştur.

10) 19 Haziran 2015 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu toplantısında; Şirket Esas Sözleşmesi'nin 12. maddesinde belirtilen çağrı ve ilan usulünün takip edilmesine gerek olmadığına oybirliği ile karar verilerek, Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesinin verdiği yetkiye istinaden Şirketin 200.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1 TL nominal değerde 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in mevcut hissedarlarından Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi haricindeki hissedarlarının rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere 140.000.000 TL artırılarak 180.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırımına yönelik Sermaye Piyasası Kurulu başvurusu 15 Temmuz 2015 tarihinde yapılmıştır. Sermaye piyasası kurulu 19.09.2015 tarih ve 2025/25 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile, sermaye artırımının Şirket ortaklarından Nurol İnşaat'ın sermaye avansına mahsuben yapılacağı ve 1 TL nominal değere denk gelen payın satış fiyatının henüz belirlenmediği hususları dikkate alınarak; tahsisli sermaye artırımına konu payların satış fiyatının, Şirket'in sermaye artırımına ilişkin 30.06.2015 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Satışlar Pazarı'nın Kuruluş ve İşleyiş Esasları Genelgesi ("Genelge") çerçevesinde baz fiyattan aşağı olmamak üzere belirlenecek fiyattan kesinleştirilmesi ve kesinleşmiş nominal ihraç tutarının yer aldığı yönetim kurulu kararı ile bu kapsamda hazırlanmış ihraç belgesinin onaylanmak üzere Kurul'a iletilmesi şartıyla olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu bağlamda sermaye artırımına konu payların TSP genelgesi 'ne göre belirlenen Satış fiyatının 3,50 ve tahsisli sermaye artırım tutarının da 40.000.000TL olarak hazırlanan ihraç belgesi 02.10.2015 tarihli Yönetim kurulu kararıyla Sermaye Piyasası Kuruluna iletilmiştir. Kurul'un onayladığı ihraç belgesi 19.10.2015 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiş Kamuyu Aydınlatma platformu (KAP) ve Şirketin İnternet sitesinde yayınlanmıştır. Sermaye artırımı işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlandığından Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesine ilişkin tadil metninin tescil ve ilanına Yönetim kurulumuzca oy birliği ile karar verilmiştir

11) Şirketimize İdari Para cezasını gerektiren eylemler kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Karar Organı'nın 19.08.2014 tarih ve 25/808 sayılı kararı ile Şirketimize verilen ek süre içerisinde Kurulun II-48.1 sayılı GYO Tebliği'nin 31.maddesindeki hükümlerine uyum sağlanmaması nedeniyle, Kurulun karar organının 15.09.2015 tarih ve 26/1168 sayılı kararı ile 6362 SPK'nun 103.maddesinin birinci fıkrası uyarınca söz konusu eylemin 30.06.2015 tarihinde gerçekleştiği dikkate alınarak,2015 yılındaki ihlaller için verilecek idari para cezalarının azami tutarı olan 24.672 TL tutarında idari para cezası tesis edildiği 11.02.1959 tarihli ve 7201 Tebligat kanunu uyarınca 23.10.2015 tarihinde Tebliğ olunmuştur.

12) Sermaye piyasası kurulu tarafından 19.09.2015 tarihli ve 12233903-325.04.01-E10482 sayılı yazıyla, Şirketimize GYO'lara ilişkin esaslar tebliğinin III.48.1A 31.maddesi hükümlerine uyum sağlanması ve gerekli tedbirlerin alınabilmesine imkan sağlayacak şekilde 31.03.2016 tarihine kadar ek süre verilmesine karar verilmiştir.

13) Şirketimizin 17 Kasım 2015 Tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında, Görev süresi 16.11.2015 tarihinde sona eren Sayın Bekir Cumurcu'nun yerine, 17.11.2015 tarihi itibarıyla, Genel Müdür olarak Sayın Mustafa Samim Hatipoğlu'nun atanmasına, atamanın ilgili kurum ve kuruluşlara bildirilmesine, Genel Müdür olarak atanan Sayın Mustafa Samim Hatipoğlu'na Yönetim Kurulumuzun 14.05.2015 tarih ve 2015/11 sayılı karar ile belirlenen II nolu İç Yönerge çerçevesinde (B) grubu imza yetkisi verilmesine, adına imza sirküleri çıkartılmasına, keyfiyetin ticaret sicilde tescil ve ilanına oybirliği ile karar verilmiştir.

VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR -Ekspertiz Raporu Özetleri

KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 15 Aralık 2015 tarih ve 003 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 25 Aralık 2015
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2015
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2015/NUROLGYO/003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Gaziosmanpaşa Mahallesi, İnan Caddesi, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, No: 21, Kat: 4. Çarşı, No: 439, Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 2944 ada, 21 no'lu parselde kayıtlı 439 no'lu bağımsız bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Kiracısı tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejanti: "Uluslararası Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı", Plan notları: Emsal: 3,35 ve hmaks: serbest
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Ofis/büro

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ VE AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazın Pazar Değeri	Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	370.000,-TL	2.240,-TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	385.000,-TL	---
Nihai Değer Takdiri	370.000,-TL	2.240,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

NUROL PARK PROJESİ**YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 15 Aralık 2015 tarih ve 006 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 25 Aralık 2015
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2015
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2015/NUROLGYO/006
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespiti

ĞAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Nurol Park 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, 245DS4B pafta, 3153 adada konumlu 55.268,17 m ² yüzölçümlü 14 no'lu parsel
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Üzerinde Nurol Park Projesi inşa edilmektedir.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejanti: "Prestij Hizmet Alanı", Plan notları: TAKS: 0,50 ve KAKS: 2,00
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Bünyesinde ofis, konut ve ticari üniteleri barındıran karma bir proje geliştirilmesidir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	621.410.000,-TL	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	---	907.260.000,-TL
Nihai Değer Takdiri	621.410.000	907.260.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

NUROL PLAZA**YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 15 Aralık 2015 tarih ve 001 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 24 Aralık 2015
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2015
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2015/NUROLGYO/001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Nurol Plaza, No: 257, B Blok, 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler, Sarıyer/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 4064 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler.
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: 27, 28, 33 ve 34 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadır. 39 ve 40 no'lu bağımsız bölümler mal sahibi tarafından ofis, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler ise kiracılar tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Ticaret Alanı (T2)", Plan notları: TAKS: 0,40 ve Emsal: 2,00
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Ofis/büro

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

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	37.490.000,-TL	248.720,-TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	38.105.000,-TL	---
Nihai Değer Takdiri	37.490.000,-TL	248.720,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

NUROL RESIDENCE**YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 15 Aralık 2015 tarih ve 004 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 25 Aralık 2015
Raporlama Süresi	: 31 Aralık 2015
Rapor No	: 4 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2015/NUROLGYO/004
Raporun Türü	: Tam Mülkiyet
	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Bağıcılar Mahallesi, Nurool Residence, Koza Sokak, No: 126, A Blok, 5 adet bağımsız bölüm, No: 128, B Blok, 3 adet bağımsız bölüm, Vedat Dalokay Caddesi, No: 111, C Blok, 12 adet bağımsız bölüm, Açın Caddesi, No: 1, (37 no'lu Bağımsız Bölüm /Bağ evi), Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı, A Blok'ta 2, 6, 8, 10 ve 11 no'lu, B Blok'ta 1, 4 ve 5 no'lu, C Blok'ta 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 33 ve 35 no'lu bağımsız bölümler ile 37 bağımsız bölüm numaralı büro (Bağ evi)
Sahibi	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.1. Konum ve Çevre Özellikleri
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı", Plan notları: İnşaat nizamı: blok nizam ve hmaks: 38 m.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Mesken / ofis

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

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	26.070.000,-TL	153.820,-TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	26.595.000,-TL	---
Nihai Değer Takdiri	26.070.000,-TL	153.820,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

NUROL TOWER**YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 15 Aralık 2015 tarih ve 005 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 24 Aralık 2015
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2015
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2015/NUROLGYO/005
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri ve aylık pazar kîra değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak, No: 2, Nurool Tower, 336 adet bağımsız bölüm, Şişli/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m ² yüzölçümlü 3 no'lu parselde kayıtlı 336 adet bağımsız bölüm.
Sahibi	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Tüm bağımsız bölümler boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Turizm Tesis Alanı", Plan notları: Emsal (E): 3,00 - Hmax: Serbest
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Bkz. Rapor / 5.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi"

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

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kîra Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	652.660.000,-TL	2.401.515,-TL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	409.735.000,-TL	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	657.880.000,-TL	---
Nihai Değer Takdiri	652.660.000,-TL	2.401.515,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

NUROL LIFE PROJESİ



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: NuroL Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 15 Aralık 2015 tarih ve 007 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 25 Aralık 2015
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2015
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2015/NUROLGYO/007
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: NuroL Life Projesi, Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi, No: 122, (3 ada, 54 no'lu parsel) Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Köyü, 4 pafta, 3 adada konumlu 9.525,68 m ² yüzölçümlü 54 no'lu parsel
Sahibi	: NuroL Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Üzerinde NuroL Life Projesi inşa edilmektedir.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Bünyesinde ofis ve konut ünitelerini barındıran karma bir proje geliştirilmesidir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	180.565.000,-TL	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	---	625.860.000,-TL
Nihai Değer Takdiri	180.565.000-TL	625.860.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

OASİS AVM**YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 15 Aralık 2015 tarih ve 002 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 25 Aralık 2015
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2015
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2015/NUROLGYO/002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258, 421 ve 425 no'lu dükkanlar, Bodrum / MUĞLA
Tapu Bilgileri Özeti	: Muğla İli, Bodrum 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	: Tüm bağımsız bölümler kiracıları tarafından mağaza olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Ticaret Alanı", Plan notları: TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Mağaza

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

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	8.375.000,-TL	70.600,-TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	10.880.000,-TL	---
Nihai Değer Takdiri	8.375.000,-TL	70.600,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALİ (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

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)	5.313.677	13.580.021
B	Gayrimenkuller, G ayrımenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(a)	1.241.061.023	905.969.835
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	-	-
	Diğer Varlıklar		334.634.170	218.793.289
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3(k)	1.581.008.870	1.138.343.145
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(602.475.469)	(676.312.554)
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)	(4.047.959)	(2.142)
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(55.290.026)	(20.956.042)
	Diğer Kaynaklar		(919.195.416)	(441.072.407)
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3(k)	(1.581.008.870)	(1.138.343.145)
	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 Kısmı	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)	5.305.140	13.514.283
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	İşletmecî Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrimenkul 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)	78%	80%	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	İşletmecî Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0%	0%	10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1097%	3227%	500%
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/ (e)	0%	1%	10%

IX FİNANSAL TABLOLAR**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2015 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dip not Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2015	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.380.136.446	997.892.447
Nakit ve nakit benzerleri	30	5.313.677	13.580.021
Ticari alacaklar	6	109.080.516	61.546.196
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5-6	55.283	1.888
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		109.025.233	61.544.308
Diğer alacaklar	7	9.372	29.372
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	-	14.022
Diğer alacaklar		9.372	15.350
Stoklar	8	1.166.961.023	847.060.835
Peşin ödenmiş giderler	9	98.615.884	75.587.385
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	95.123	34.495
Diğer dönen varlıklar	17	60.851	54.143
Duran Varlıklar		200.872.424	140.450.698
Ticari alacaklar	6	17.928.720	24.472.373
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	74.100.000	58.909.000
Maddi duran varlıklar	11	1.461.238	1.771.155
Peşin ödenmiş giderler		7.463	7.463
Diğer duran varlıklar	17	107.375.003	55.290.707
TOPLAM VARLIKLAR		1.581.008.870	1.138.343.145

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2015 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2015	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.147.383.620	602.008.886
Kısa vadeli borçlanmalar	26	-	39.470.434
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	26	224.406.681	121.656.169
Ticari borçlar	6	312.514.132	45.306.175
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5-6	304.569.373	39.813.131
-İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar		7.944.759	5.493.044
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	117.897	87.173
Kısa vadeli karşılıklar		20.367.650	87.324
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	86.038	87.324
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	20.281.612	-
Diğer borçlar	7	4.152.798	98.842
-İlişkili taraflara diğer borçlar	5	4.047.959	2.142
-İlişkili olmayan taraflara diğer		104.839	96.700
Ertelemiş gelirler	9	583.839.517	393.790.209
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	1.984.945	1.512.560
Uzun Vadeli Yükümlülükler		378.335.224	515.378.217
Uzun vadeli borçlanmalar	26	378.068.788	515.185.951
Uzun vadeli karşılıklar	15	266.436	192.266
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		266.436	192.266
ÖZKAYNAKLAR		55.290.026	20.956.042
Ödenmiş sermaye	18	40.000.000	40.000.000
Sermaye avansı	18	140.000.000	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
Aktüeryal kazanç		(25.109)	27.866
Kardan ayrılan kısıtlanmış ve dekler	18	2.046.429	2.046.429
Geçmiş yıllar (zararları)/karları		(21.118.253)	10.475.359
Net dönem zararı		(105.613.041)	(31.593.612)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.581.008.870	1.138.343.145

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 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 2015	Geçmiş Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2014
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	19	104.577.356	6.497.176
Satışların maliyeti (-)	19	(43.583.269)	(1.817.527)
BRÜT KAR		60.994.087	4.679.649
Pazarlama giderleri (-)	20	(20.058.242)	(14.424.574)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(6.310.268)	(4.904.476)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	46.346.680	34.636.155
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(69.702.594)	(40.820.139)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		11.269.663	(20.833.385)
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	-	(8.055)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ			
FAALİYET KARI / (ZARARI)		11.269.663	(20.841.440)
Finansman giderleri (-)	23	(116.882.704)	(10.752.172)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)			
		(105.613.041)	(31.593.612)
DÖNEM KARI / (ZARARI)			
		(105.613.041)	(31.593.612)
Diğer Kapsamlı Gelir			
Kar veya zararda sınıflandırılacaklar:			
Aktüeryal kayıp / kazanç		(52.975)	810
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/ GELİR		(105.666.016)	(31.592.802)
Pay başına kazanç/(kayıp) (TL)	25	(2,6403)	(0,7898)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye Avansı	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynaklar	
				Aktüeryal kazanç / kayıplar	Düger kazanç / kayıplar	Kardan ayrılan kısıtlanmış vedekler	Geçmiş yıllar kar / zararları		Net dönem karı / zararı
1 Ocak 2014 itibarıyla bakiyeler		40.000.000	-	27.056	-	2.046.429	27.764.194	(17.288.835)	52.548.844
Geçmiş yıl karlarına transfer		-	-	-	-	-	(17.288.835)	17.288.835	-
Toplam kapsamlı gider		-	-	810	-	-	-	(31.593.612)	(31.592.802)
31 Aralık 2014 itibarıyla bakiyeler	18	40.000.000	-	27.866	-	2.046.429	10.475.359	(31.593.612)	20.956.042
1 Ocak 2015 itibarıyla bakiyeler		40.000.000	-	27.866	-	2.046.429	10.475.359	(31.593.612)	20.956.042
Geçmiş yıl karlarına transfer		-	-	-	-	-	(31.593.612)	31.593.612	-
Sermaye avansı ödemesi	18	-	140.000.000	-	-	-	-	-	140.000.000
Toplam kapsamlı gider		-	-	(52.975)	-	-	-	(105.613.041)	(105.666.016)
31 Aralık 2015 itibarıyla bakiyeler	18	40.000.000	140.000.000	(25.109)	-	2.046.429	(21.118.253)	(105.613.041)	55.290.026

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 DÖNEMİNE
AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2015	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2014
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı/Zararı		(105.613.041)	(31.593.612)
Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	11	397.340	469.362
Şüpheli alacak karşılık (iptali) / gideri (net)	6	(21.702)	52.512
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	15	108.904	179.353
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (net)	10	(15.966.000)	(4.523.999)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı		(669.139)	(461.118)
Faiz ve kur farkı tahakkukları		5.095.308	(8.585.348)
Kullanılmayan izin karşılığındaki değişim		(1.286)	19.257
		(116.669.616)	(44.443.593)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki artış		(40.982.987)	(7.621.977)
Stoklardaki artış		(185.213.354)	(236.218.140)
Peşin ödenmiş giderlerdeki (artış) / azalış		(23.028.499)	(11.797.649)
Diğer kısa ve uzun dönem alacaklardaki artış		(52.125.073)	(29.471.880)
Ticari borçlardaki artış / (azalış)		267.207.957	(92.876.147)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış		190.049.308	144.350.689
Diğer yükümlülüklerdeki artış		24.846.140	825.846
Faaliyetlerden elde edilen/(kullanılan) nakit akışları		64.083.876	(277.252.851)
Ödenen kıdem tazminatı	15	(87.709)	(81.823)
		63.996.167	(277.334.674)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen nakit		1.444.139	996.118
Maddi duran varlık alımları	11	(87.423)	(129.498)
		1.356.716	866.620
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Alınan krediler		106.900.000	765.949.097
Ödenen krediler		(320.519.227)	(478.250.817)
Sermaye avansı ödemesi	18	140.000.000	-
		(73.619.227)	287.698.280
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIS (A+B+C)			
		(8.266.344)	11.230.226
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
		-	-
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			
		13.580.021	2.349.795
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)			
	30	5.313.677	13.580.021

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi, risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

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