



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

**31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT 3 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

11

IV YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE ÜYELERİN NİTELİKLERİ

11-12

V KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM

13-15

VI RİSK YÖNETİMİ

16

VII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR

16-1 7

VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

18-26

- Şirket Ekspertiz Raporu Özetleri
- Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına uyum

IX FİNANSAL TABLOLAR

26-31

- 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 iştigal 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 Mart 2016 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

Ortağın Adı, Soyadı Ünvanı	Sermaye Payı	Sermaye Oranı (%)
	(TL)	
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	52.787.760	65,9847
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	6.387.900	7,9849
Nurettin Çarmıklı	2.040	0,0026
Erol Çarmıklı	2.040	0,0026
M.Oğuz Çarmıklı	2.040	0,0026
E.Sabri Çarmıklı	2.040	0,0026
Gürol Çarmıklı	2.040	0,0026
Oğuzhan Çarmıklı	2.040	0,0026
Diğer (Halka Açık Kısım)	20.812.100	26,0151
TOPLAM	80.000.000	100

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.

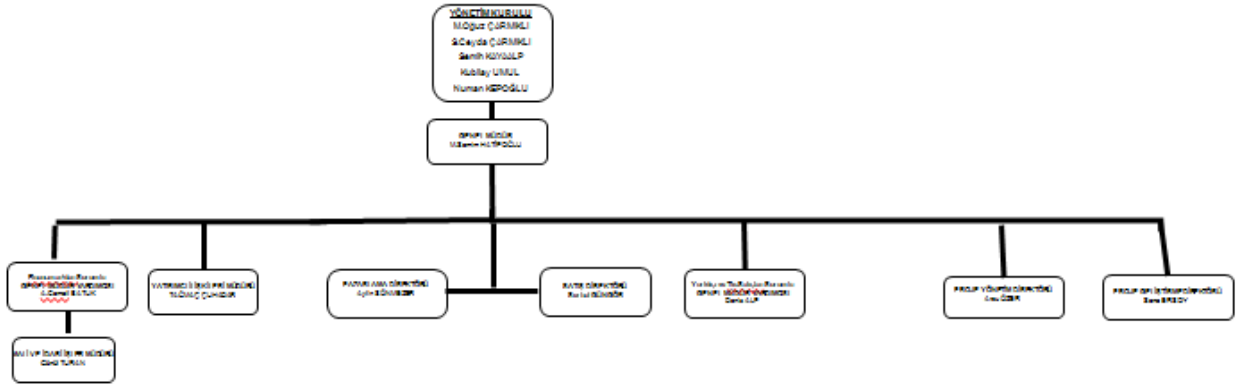
- **Kubilay UMUL**
- **Numan KEPOĞLU**

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi:

Adı Soyadı	Unvanı
M. Samim HATİPOĞLU	Genel Müdür
A. Cemal BATUK	Genel Müdür Yardımcısı/CFO
Deniz ALP	Yurt Dışı ve Tic. Satıştan Sorumlu GMY.
Arzu ÖZER	Proje Yönetim Direktörü
Sena ERSOY	Proje Geliştirme Direktörü
Aylin SÖNMEZLER	Pazarlama Direktörü
Serhat GÜNGÖR	Satış Direktörü
Gönül NUHOĞLU	Mali İşler Kıdemli Müdür
Tağmaç ÇUHADAR	Yatırımcı İlişkileri Müdürü

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 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

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 2016 – 31 MART 2016 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

2016 yılının ilk aylarında IMF, Dünya Bankası ve OECD küresel ekonomiye ilişkin büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmişlerdir. 2016 yılı Ocak ayında yayınlanan Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu Güncellemesinde IMF, 2016 ve 2017 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini 0,2’şer puan aşağı yönlü revize ederek sırasıyla yüzde 3,4’e ve yüzde 3,6’ya indirmiştir. IMF, küresel ekonominin daha da zayıfladığı ve ters şoklar karşısında fazlasıyla kırılgan durumda olduğu uyarısında bulunmuştur. Zayıflamanın, artan finansal türbülanslar ve varlık fiyatlarındaki düşüşle bağlantılı olduğu belirtilmiş ve Çin ekonomisindeki yavaşlamanın, küresel 3 büyümeye yönelik endişeleri artırdığına dikkat çekilmiştir. IMF geliştirmekte olan ekonomilerde finansal şartların daraldığına da vurgu yapmıştır. Emtia fiyatları, küresel imalat ve enflasyon pek çok ülkede aşağı yönlü bir trend izlemektedir. Çekirdek enflasyon oranları gelişmiş ülkelerdeki hedeflerin oldukça altında ve istikrarlı bir seyir izlemektedir. Gelişmekte olan ülkelerdeki enflasyon ise daha karmaşık bir görünümde. Ulusal paralardaki değer kaybı, düşük emtia fiyatları ve zayıf küresel talep kaynaklı birbiriyle çelişen etkenler enflasyon trendinde ülkeler arası farklılaşmaya neden olmaktadır. Aha düşük seviyelerde gerçekleşmesi beklenmektedir. OECD’nin 18 Şubat 2016 tarihli Ara Değerlendirme Raporunda da küresel büyüme beklentilerine ilişkin aşağı yönlü revizyonlar yapılmıştır. 2015 yılı Kasım ayı Raporuna göre 2016 ve 2017 küresel büyüme tahminleri 0,3’er puan düşürülerek sırasıyla yüzde 3 ve yüzde 3,3’e çekilmiştir. OECD, küresel büyümeye ilişkin aşağı yönlü revizyonun genele yayılmış olduğunu ve hem gelişmiş hem de geliştirmekte olan ülkelerdeki yavaşlama beklentisinden kaynakladığını, ancak en büyük etkinin, ABD, Avro Bölgesi ile Brezilya, Kanada gibi emtia ihracatçısı ülkelere gelmesinin beklendiğini belirtmektedir. Raporda, "küresel ekonomide güçlü büyümenin yakalanmasının zor bir hedef olduğu" uyarısı yapılmıştır. Rapora göre, 2015 yılında yüzde 3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin 2016 yılında aynı ivmeyle yine yüzde 3 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

Tablo: OECD ve Dünya Bankası Büyüme Tahminleri Karşılaştırması (Yüzde)

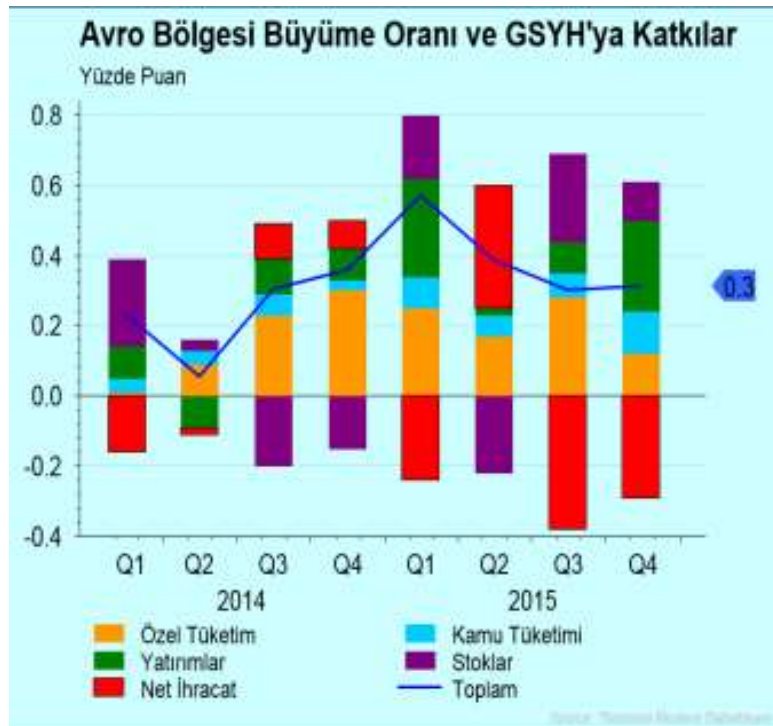
	OECD Şubat 2016 Ara Dönem Tahminleri (Yüzde)		Kasım 2015 Ekonomik Görünüm Tahminlerinden Fark (Yüzde Puan)		Dünya Bankası Ocak 2016 Tahminleri (Yüzde)		Haziran 2015 Ekonomik Görünüm Tahminlerinden Fark (Yüzde Puan)	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Dünya Büyümesi	3,0	3,3	-0,3	-0,3	2,9	3,1	-0,4	-0,1
ABD	2,0	2,2	-0,5	-0,2	2,1	2,1	-0,1	0,0
Avro Bölgesi	1,4	1,7	-0,4	-0,2	1,7	1,7	-0,1	0,1
Japonya	0,8	0,6	-0,2	0,1	1,3	0,9	-0,4	-0,3
İngiltere	2,1	2,0	-0,3	-0,3	2,4	2,2	-0,2	0,0
Çin	6,5	6,2	0,0	0,0	6,7	6,5	-0,3	-0,4
Hindistan	7,4	7,3	0,1	-0,1	7,8	7,9	-0,1	-0,1
Brezilya	-4,0	0,0	-2,8	-1,8	-2,5	1,4	-3,6	-0,6
Türkiye	-	-	-	-	3,5	3,5	-0,4	-0,2

Kaynak: Dünya Bankası Ocak 2016 tarihli Ekonomik Beklentiler Raporu ve OECD Şubat 2016 tarihli Ekonomik Görünüm Ara Değerlendirme Raporu

Avro Bölgesi

Avro Bölgesinde toparlanma, azalan dış talep nedeniyle ivme kaybetmekle birlikte devam etmektedir. Avro Bölgesi 2015 yılının son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 0,3 oranında büyüyerek üçüncü çeyrekteki büyüme hızını korumuştur. 2015 yılının dördüncü çeyreğinde büyüme bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,6 olmuştur. İsveç'te ve Estonya'da yüzde 1,3 oranında en yüksek büyüme oranları kaydedilirken, Hırvatistan'da yüzde 0,5 ve Letonya'da yüzde 0,3 oranında daralma kaydedilmiştir. Özel tüketim, kamu harcamaları, yatırımlar ve stok değişimi büyümeye olumlu katkı verirken, net ihracatın katkısı negatif olmuştur. Yılın dördüncü çeyreğinde büyümeye hane halkı harcamalarından, stok değişiminden ve kamu harcamalarından 0,1'er puan ve yatırımlardan 0,3 puan katkı gelirken, net ihracatın katkısı negatif yönde 0,3 puan olmuştur. 2015 yılı genelinde Avro Bölgesi yüzde 1,6 oranında büyümüştür.

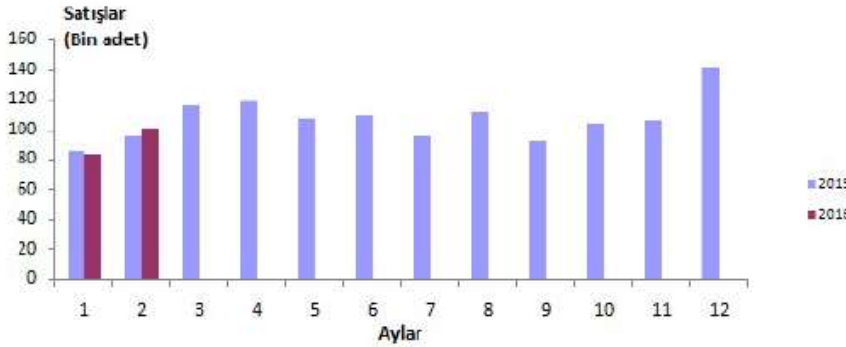
Gelişmekte olan ülkelerde belirginleşen ivme kaybı Avro Bölgesinin ihracat performansını olumsuz etkilemiştir. 2015 yılında net ihracatın büyümeye katkısı negatif yönde 0,3 puan olmuştur. İhracattaki düşüş güçlenen iç talep ile telafi edilmiştir.



TÜRKİYE**Konut Satış İstatistikleri, Şubat 2016**

Türkiye’de 2016 Şubat ayında 101 703 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7 oranında artarak 101 703 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 18 142 konut satışı ile en yüksek paya (%17,8) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 10 694 konut satışı (%10,5) ile Ankara, 6 480 konut satışı (%6,4) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 3 konut ile Ardahan, 10 konut ile Şırnak ve 11 konut ile Hakkari oldu.

Konut satış sayıları, 2015-2016**İpotekli konut satışları 2016 Şubat ayında 30 455 olarak gerçekleşti**

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 oranında azalış göstererek 30 455 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %29,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6 628 konut satışı ve %21,8 pay ile ilk sırayı aldı.

Diğer satış türleri sonucunda 71 248 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %22,7 oranında artarak 71 248 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11 514 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %63,5 oldu. Ankara 6 777 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 4 215 konut satışı ile İzmir izledi.

Satış şekline göre konut satışı, Şubat 2016**Satış durumuna göre konut satışı, Şubat 2016****Yabancılara 2016 yılı Şubat ayında 1 585 konut satışı gerçekleşti**

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,8 artarak 1 585 oldu.

Yabancılara yapılan konut satışlarında, Şubat 2016’da ilk sırayı 555 konut satışı ile İstanbul aldı.

İstanbul ilini sırasıyla 328 konut satışı ile Antalya, 141 konut satışı ile Bursa, 93 konut satışı ile Sakarya, 90 konut satışı ile Yalova ve 61 konut satışı ile Ankara izledi.

*TÜİK (KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ BÜLTENİ)

III - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Mart 2016 itibariyle şirketin piyasa değeri 332.000.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 3 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Performans

	04.01.2016	31.03.2016	PERFORMANS
BIST 100 (XU100)	70.677	83.268	-% 17
BIST GYO (XGMYO)	37.282	37.751	% 0,01
NUGYO	4,60	4,16	- % 9

IV - YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN NİTELİKLERİ

Şirketin Yönetim Kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılır. Yönetim kurulu üyeliğine prensip olarak, yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip, nitelikli, belli bir tecrübe ve geçmişe sahip olan kişiler aday gösterilir ve seçilir. Buna ilişkin genel esaslar şirket esas sözleşmesinde yer alır. Sermaye piyasası mevzuatı, sigortacılık mevzuatı, bankacılık mevzuatı, kara paranın aklanmasının önlenmesine dair mevzuat ile ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan ve/veya taksirli suçlar hariç olmak üzere affa uğramış olsalar dahi ağır hapis veya beş yıldan fazla hapis yahut zimmet, nitelikli zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, inancı kötüye kullanma, dolaylı iflas gibi yüz kızartıcı suçlar ile istimal ve istihlak kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları; resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma veya devlet sırlarını açığa vurma, vergi kaçakçılığı veya vergi kaçakçılığına teşebbüs ya da iştirak suçlarından dolayı hüküm giymiş olanlar yönetim kurulu üyesi olamaz.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE YÖNETİCİLERİN YETKİ VE SORUMLULUKLARI

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

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ

-Şirket yönetim kurulu toplantılarının gündemi Şirketin Genel Müdürü'nün teklifi ve Yönetim Kurulu 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 30.03.2016 tarihli 2016/9 sayılı kararıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2015 yılına ait Olağan Genel Kurulu toplantısının aşağıdaki gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 28.04.2016 perşembe 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 oluşturulması.
- 2.2015 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi ile Bağımsız Denetim Raporu'nun okunması ve müzakeresi.
3. 2015 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki.
4. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirketin 2015 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi.
5. Yönetim Kurulu üyelerine verilecek ücret ve/veya huzur hakkının belirlenmesi.
6. (III-48.1 sayılı) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 31 inci maddesinin birinci fıkrasına aykırılık gerekçesiyle Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirkete uygulanan idari para cezası ile ilgili olarak, uygulanan idari para cezasının, işlemde sorumluluğu bulunan Yönetim Kurulu üye ya da üyelerine rücu edilip edilmeyeceği hususunun Genel Kurula sunulması. (Söz konusu kararın alınmasında sorumluluğu bulunan Yönetim Kurulu üyelerinin oy kullanmaması gerekmektedir.)
7. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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, Şirket 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 55.476 TL idari para cezası uygulanmasına karar verildiği, Şirkete 26.10.2015 tarihinde tebliğ edilmiş olup uygulanan idari para cezasının, işlemde sorumluluğu bulunan Yönetim Kurulu üye ya da üyelerine rücu edilip edilmeyeceği hususunun Genel Kurula sunulması. (Söz konusu kararın alınmasında sorumluluğu bulunan Yönetim Kurulu üyelerinin oy kullanmaması gerekmektedir.)
8. Üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotekler hakkında ortaklara bilgi verilmesi.
9. 2016 yılı için Bağımsız Denetçi şirketin seçimi.
- 10.2015 yılı dönemine ait mali tablolarda kar açıklanmadığından Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımını yapılmamasına ilişkin önerisinin Genel Kurul'un onayına sunulması.
11. 2015 yılında yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi ve 2016 yılı bağış ve yardımlar için üst sınıırın belirlenmesi.
- 12.Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396.maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi.
13. Dilek ve temenniler.
14. 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 kullandırmamak ta, 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 -Temel Düzey - Türev Araçlar - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı)

Yatırımcı İlişkileri Müdürü

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 SEFFAFLIK

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.

ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından 2016 yılı 3 aylık faaliyet dönemi içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (21) kez açıklama yapılmıştır. Yapılan açıklamalar ile ilgili Borsa İstanbul tarafından istenen ek açıklamalar da süresi içerisinde KAP' ta paylaşılmıştır.

ŞİRKET İNTERNET SİTESİ VE İÇERİĞİ

Şirketin www.nurolgyo.com.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 duyurulmuş ve söz konusu kişilere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı

Mehmet Oğuz Çarmıklı
S.Ceyda Çarmıklı Kılıçaslan
Semih Kayaalp
Numan Kepoğlu
Kubilay Umul
Samim Hatipoğlu
Uğur Tefvik Doğan
Ahmet Kerim Kemahlı
Alparslan Cemal Batuk
Tağmaç Çuhadar
Gönül Nuhoglu

Görevi

Yönetim Kurulu Başkanı
Yönetim Kurulu Üyesi
Yönetim Kurulu Üyesi
Yönetim Kurulu Üyesi
Yönetim Kurulu Üyesi
Genel Müdür
CEO/Holding
CFO/Holding
Genel Müdür Yardımcısı
Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Mali ve İdari İşler Müdürü

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 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 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

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 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 gerçekleştirildiğine oy birliğiyle karar verilmiştir.

2) 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 artırım 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 metni tescil ve ilan edilmiştir. Ayrıca Şirketimizin yeni öndenmiş sermayesi 80.000.000TL olarak 14.02.2016 tarihinde tescil ve ilan olunmuştur.

3) 6102 Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi Kapsamında 2015 Yılı Faaliyet yılı için Hazırlanan Şirketimizin Bağlı Şirket Raporu 31/03/2016 tarihli ve 2016/8 sayılı Yönetim kurulu kararıyla çıkartılmış ve kabul edilmiştir

4) Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.09.2015 tarihli ve 12233903 - 325.04.01-E.10482 sayılı yazısında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1a) 31 inci maddesi hükümlerine uyum sağlanması ve gerekli tedbirlerin alınabilmesine imkan sağlayacak şekilde 31.03.2016 tarihine kadar ek süre verilmesine karar verildiği Şirketimize bildirilmiştir.

Şirketimiz 31.03.2016 tarihli finansal tablolarında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 31 inci maddesinde belirtilen borçlanma sınırına ilişkin gerekli tedbirleri almış olup, tebliğde belirtilen borçlanma sınırına uyum sağlamıştır

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	: Nurool 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, Nurool Plaza, No: 257, B Blok, 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler, Sanyer/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sanyer 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	: Nurool 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 lejanti: "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 KOÇALİ (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	: Nurol 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/NUROLOGYO/004
Raporun Türü	: Tam Mülkiyet
	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Bağcılar Mahallesi, 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, 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	: Nurol 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 Raporu Hazırlayan Kurum	: NuroL Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 11 Nisan 2016 tarih ve 001 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 13 Nisan 2016
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2016/NUROLGYO/001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak, No: 2, NuroL Tower, 336 adet bağımsız bölüm, Şişli/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m ² yüzölçümlü, 3 no'lu parselde kayıtlı 336 adet bağımsız bölüm.
Sahibi	: NuroL 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 Aylık Pazar Kira Değeri	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	2.406.100,-TL	653.145.000,-TL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	---	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	---	650.805.000,-TL
Nihai Değer Takdiri	2.406.100,-TL	653.145.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24(b)	1.332.194	5.313.877
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24(a)	1.411.735.359	1.241.061.023
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23(d)	1.955	-
D Diğer varlıklar		344.513.461	334.634.170
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1.787.582.969	1.581.008.870
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31(k)	390.611.843	602.475.469
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kurulum borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23(d)	23.562	4.047.959
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	161.829.773	35.290.026
D Diğer kaynaklar		1.008.117.991	919.195.416
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31(k)	1.787.582.969	1.581.008.870
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24(b)	1.210.137	5.305.146
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/arsazimler	III-48.1 Tebliğ Md. 24(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24(d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
F Gayrimenkul krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	943.816	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22(a)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22(1)	-	-

NUKUL GAYKİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22(a)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24(a),(b)	%80,32	%78,50	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24(b)	%0,08	%0,034	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/arsazimler	III-48.1 Tebliğ Md. 24(c)	-	-	Azami %20
6 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%365,56	%1096,99	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24(b)	%0,07	%0,34	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22(1)	-	-	Azami %10

(*) Şirket, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde uyması gereken sınırlamalardan; "Borçlanma sınırı" sınırlamalarına 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla uyumsuzluk göstermiştir. Şirket, bu duruma ilgili olarak 10 Eylül 2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yazılı olarak başvurarak ek süre talep etmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, 18 Eylül 2015 tarihli cevap yazısında, 31 Mart 2016 tarihine kadar süre verilmesine karar vermiştir. Şirket'in 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla 72.566.088 TL tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirilmiş olduğu konut satışları bulunmaktadır, söz konusu tutar "Gayrimenkul Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 14).

IX FİNANSAL TABLOLAR**31 MART 2016 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU
(BİLANÇO)**

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

	Dipnot referansları	Smirli denetimden geçmiş 31 Mart 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		1.159.539.448	1.221.374.882
Nakit ve nakit benzerleri	5	1.332.194	5.313.677
Ticari alacaklar	6	127.977.296	109.080.516
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4,6	40.384	33.283
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	127.936.712	109.025.233
Diğer alacaklar	7	11.327	9.372
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	4,7	1.953	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	9.372	9.372
Stoklar	8	906.819.361	1.008.199.459
Peşin ödenmiş giderler	9	64.162.740	98.615.884
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		95.129	95.123
Diğer dönen varlıklar	17	59.141.401	60.851
DURAN VARLIKLAR		598.043.521	359.633.988
Ticari alacaklar	6	30.374.126	17.928.720
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	30.374.126	17.928.720
Stoklar	8	192.061.273	158.761.564
Maddi duran varlıklar		3.685.095	1.461.238
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	312.854.725	74.100.000
Peşin ödenmiş giderler	9	7.532	7.463
Diğer duran varlıklar	17	59.060.770	107.375.003
TOPLAM VARLIKLAR		1.757.582.969	1.581.008.870
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.079.267.339	1.129.454.900
Kısa vadeli borçlanmalar	12	16.480.030	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	12	88.247.554	224.406.681
Türev finansal borçlar	11	327.705	-
Ticari borçlar	6	365.267.511	312.514.132
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4,6	334.244.301	304.569.373
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	11.023.210	7.944.759
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	381.386	117.897
Diğer borçlar	7	131.152	4.152.798
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4,7	23.362	4.047.959
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	107.590	104.839
Etelemiş gelider	9	590.470.715	565.910.797
Kısa vadeli karşılıklar	16	16.294.436	20.367.650
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	16	218.663	86.038
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	16	16.075.773	20.281.612
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	1.666.850	1.984.945
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		516.485.857	396.263.944
Uzun vadeli borçlanmalar	12	485.884.059	378.068.788
Etelemiş gelider	9	30.374.127	17.928.720
Uzun vadeli karşılıklar	16	227.671	266.436
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	227.671	266.436
ÖZKAYNAKLAR		161.829.773	55.290.026
Ödenmiş sermaye	18	80.000.000	40.000.000
Sermaye avansı	18	-	140.000.000
Paylara ilişkin primler	18	100.000.000	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelider veya giderler	18	35.391	(25.109)
<i>Yeniden değerlendirilme ilişkin kazanç/(kayıpları)</i>	18	35.391	(25.109)
Kardan ayrılan karlılanmış yedekler		2.046.429	2.046.429
Geçmiş yıllar zarardan		(126.731.294)	(21.118.253)
Ner dönem kan / (zararı)		106.479.247	(105.613.041)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.757.582.969	1.581.008.870

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 31 Mart 2016	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2015
Hasılat	19	48.701.129	1.599.412
Satışların maliyeti (-)	19	(21.326.963)	(157.789)
Brüt kar		27.374.166	1.441.623
Pazarlama giderleri (-)	20	(7.247.013)	(6.820.000)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(2.225.428)	(1.559.035)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı		103.176.057	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		8.648.029	10.271.090
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(23.936.089)	(21.691.891)
Esas faaliyet karı / (zararı)		105.769.722	(18.358.213)
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı / (zararı)		105.769.722	(18.358.213)
Finansman geliri	22	8.303.707	164.206
Finansman gideri (-)	22	(7.594.182)	-
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		106.479.247	(18.194.007)
Dönem vergi geliri/(gideri)	23	-	-
Dönem karı / (zararı)		106.479.247	(18.194.007)
Adi pay başına kazanç / (kayıp)	24	1,9856	(0,4549)
Sulandırılmış pay başına kazanç / (kayıp)	24	1,9856	(0,4549)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		60.500	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		60.500	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		106.539.747	(18.194.007)