



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

**30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT 9 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 - 30 EYLÜL 2015 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

8-9

III ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

9

IV YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE ÜYELERİN NİTELİKLERİ

10-11

V KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM

11-15

VI RİSK YÖNETİMİ

15

VII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR

15-17

VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

28-25

- Şirket Ekspertiz Raporu Özetleri
- Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına uyum

IX FİNANSAL TABLOLAR

26-38

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

I - Şirket Profili

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla 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 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

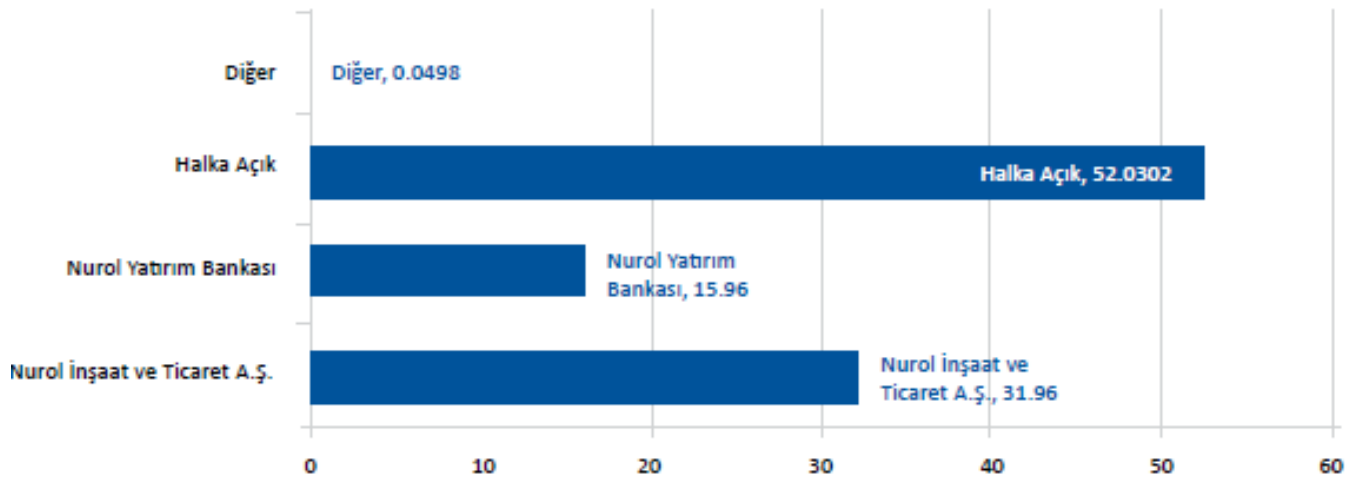
Sermaye Bilgileri

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

Denetimden Sorumlu Komite

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

- **Kubilay UMUL** **Başkan**
- **Numan KEPOĞLU** **Üye**
- **Tağmaç ÇUHADAR** **Üye**

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

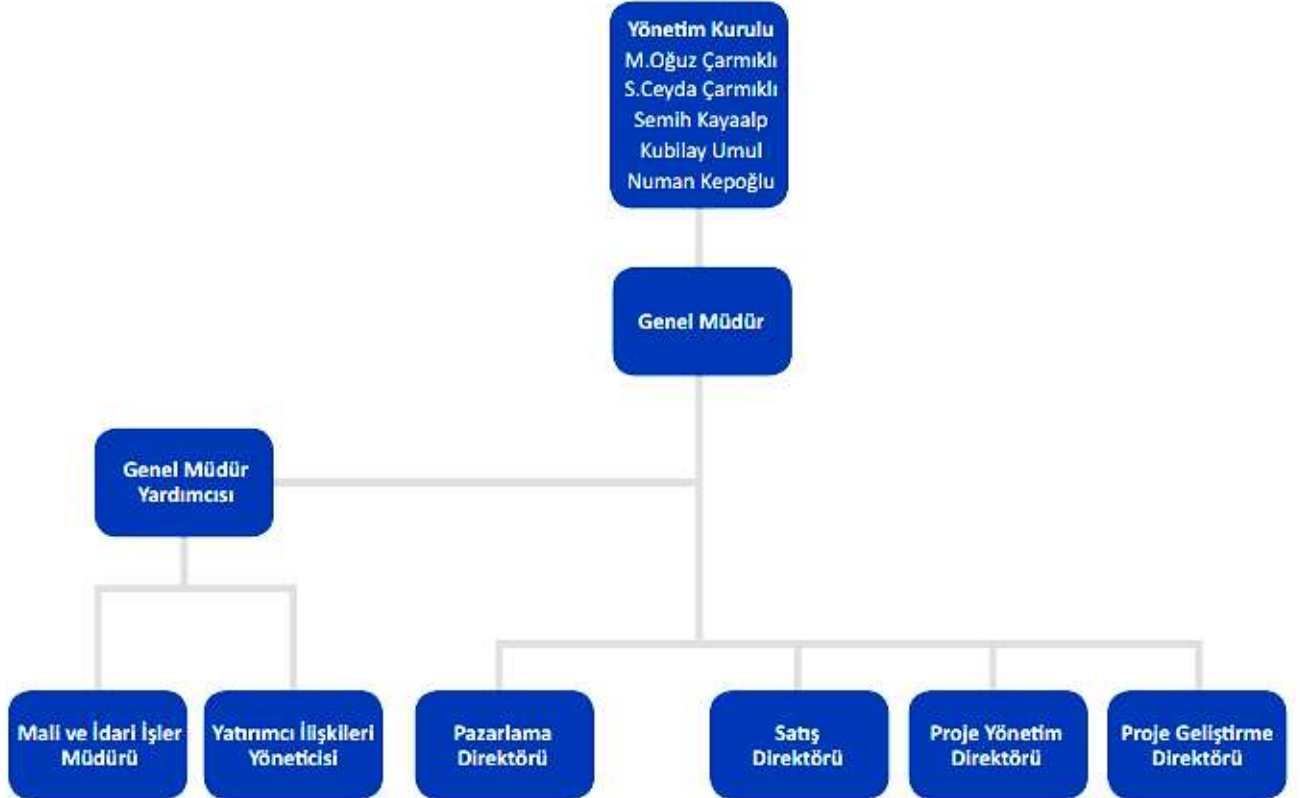
- **Kubilay UMUL**
- **Numan KEPOĞLU**

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi:

Adı Soyadı	Unvanı
Bekir CUMURCU	Genel Müdür
A. Cemal BATUK	Genel Müdür Yardımcısı/CFO
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 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 2015 – 30 EYLÜL 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 Nulol Tower Projesinde ve İstanbul ili Bağcılar İlçesindeki Nulol 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 yılı üçüncü çeyreği, 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.

Euro Bölgesine baktığımızda, GSYH yılın 2. çeyreğinde bir önceki döneme göre %0,3’lük artış kaydetmiştir. İlk çeyrekte ekonomik büyüme %0,4 düzeyinde gerçekleşmişti. Bu gelişmede, Fransa ve İtalya ile bazı çevre

ülkelerdeki yavaşlama etkili olurken, Avrupa Merkez Bankası tarafından sağlanan parasal destek ile zayıflayan euronun bölge ülkelerinin ihracatına destek olması söz konusu ivme kaybını sınırlandırmıştır.

Avro Bölgesi

ECB, 3 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında para politikasında bir değişikliğe gitmemiştir. ECB Başkanı Draghi toplantı sonrası yaptığı açıklamada, ekonomideki toparlanmanın devam ettiğini ancak son dönemde aşağı yönlü risklerin yeniden ortaya çıktığını belirtmiştir. Draghi, gelişmekte olan ülkelerde yaşanan gelişmelerin Euro Alanı ekonomisini olumsuz etkileme potansiyeli taşıdığını, bu nedenle varlık alım programının süresinin uzatılmasının söz konusu olabileceğini ifade etmiştir. ECB talep koşullarındaki yavaşlama nedeniyle Euro Alanı için 2015 büyüme tahminini %1,5'ten %1,4'e, 2016 için ise %1,9'dan %1,7'ye indirmiştir. Draghi enflasyon üzerindeki risklerin aşağı yönlü olduğunu ve önümüzdeki dönemde Euro Alanı'nda deflasyon yaşanabileceğini ifade etmiştir. Bu çerçevede, enerji fiyatlarındaki gerileme nedeniyle 2015 için yıllık enflasyon tahmini %0,3'ten %0,1'e, 2016 için ise %1,5'ten %1,1'e düşürülmüştür

TÜRKİYE

Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte , hem yurtiçinde hem de yurtdışında ters rüzgarlara maruz kalmıştır. Hiçbir partinin Mecliste salt çoğunluğu yakalayacak milletvekili sayısına sahip olmaması nedeniyle yaşanan belirsizlik ve gelişmiş ülke tahvil faizlerindeki yükseliş nedeniyle doların güçlenmesi GOÜ'leri destekleyen küresel konjonktürü sona erdirmiştir.

Türkiye ekonomisi 2015 yılının ikinci çeyreğinde yıllık bazda %3,8 ile beklentilerin üzerinde büyümüştür. Buna göre, üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla, yılın ikinci çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, sabit fiyatlarla yüzde 3,8'lik artışla 32 milyar 93 milyon lira, cari fiyatlarla yüzde 12,6'lık artışla 481 milyar 735 milyon lira olmuştur.

Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, yılın ikinci çeyreğinde, geçen yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla yüzde 6,7'lik artışla 2 milyar 357 milyon lira, cari fiyatlarla yüzde 20,3'lük artışla 30 milyar 369 milyon lira olarak gerçekleşmiştir.

Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, aynı dönemde sabit fiyatlarla 4,1'lik artışla 11 milyar 118 milyon lira, cari fiyatlarla yüzde 10'luk artışla 119 milyar 581 milyon lira olmuştur.

Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, söz konusu dönemde sabit fiyatlarla yüzde 4,1 artarak 18 milyar 742 milyon liraya, cari fiyatlarla yüzde 11,2 yükselerek 273 milyar 826 milyon liraya çıkmıştır.

III - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Eylül 2015 itibariyle şirketin piyasa değeri 135.600.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 9 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Performans

	01.01.2015	30.09.2015	PERFORMANS
BIST 100 (XU100)	85.721	74.205	- % 13
BIST GYO (XGMYO)	37.395	36.362	- % 2,7
NUGYO	3,94	3,39	- % 13

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 kiralınması 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 gerçekleştirilmiştir.

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-PAY SAHİPLERİ**PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ (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. Tebliğe 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 2014 yılı için Yatırımcı ilişkileri Faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu bilgilendirilerek ilgili sunum gerçekleştirilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

<i>Adı Soyadı</i>	<i>Unvanı</i>
<i>A.Cemal BATUK</i>	<i>Genel Müdür Yardımcısı / CFO</i>
<i>Tağmaç ÇUHADAR</i>	<i>Yatırımcı İlişkileri Birim Yöneticisi</i>
<i>Tuncay DURMUŞ</i>	<i>Yatırımcı İlişkileri Görevli Personel</i>

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. Cemal BATUK** (Genel Müdür Yardımcısı/CFO) ve **Tağmaç ÇUHADAR** (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi) sorumludur.

ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından 2015 yılı 9 aylık faaliyet dönemi içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (59) kez özel durum açıklaması 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.

GERÇEK KİŞİ NİHAİ PAY SAHİBİ / SAHİPLERİNİN AÇIKLANMASI

Şirketin gerçek kişi nihai hakim pay sahibi bulunmamaktadır.

İÇERİDEN ÖĞRENEBİLECEK DURUMDA OLAN KİŞİLERİN KAMUYA DUYURULMASI

İçeriden öğrenebilecek durumda olan kişi ve şirketlerle yapılmış olan anlaşmaların bilgilerin ticari ve haksız kazanç elde edilecek şekilde kullanılmasına yasak getiren hükümler içermesi nedeniyle, bu şartlardaki kişi ve kuruluşları duyurmaya yönelik bir liste oluşturulmamıştır.

C- MENFAAT SAHİPLERİ

MENFAAT SAHİPLERİNİN BİLGİLENDİRİLMESİ

Şirket ile ilgili menfaat sahipleri kendilerini ilgilendiren hususlarda düzenlenen toplantılarla yeterli derecede ve zamanında bilgilendirilmektedir.

MENFAAT SAHİPLERİNİN YÖNETİME KATILIMI

Menfaat sahiplerinin yönetime katılma çalışmaları için alt yapılar oluşturulmuştur. Şirket çalışanlarının öneri ve teklifleri yapılan toplantılar sonrasında yönetime sunulmakta, müşteri değerlendirme ve çekinceleri rapor edilerek ilgili birimlerin dikkatine sunulmaktadır.

İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

Şirket işe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesini benimsemiştir. Eğitim, terfi ettirme hususlarında çalışanlara eşit davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim planları yapılır ve eğitim politikaları oluşturulur. Katılımcı bir yönetim ortamının oluşturulmasını teminen, şirketin finansal imkanları, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları yapılarak görüş alış verişinde bulunulur. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilir. Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri yöneticiler tarafından belirlenir ve çalışanlara duyurulur.

Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe ve diğer önemli görülen faktörlere dikkat edilir. Çalışanlar için güvenli çalışma ortam ve koşulları sağlanır ve bu ortam ve koşullar sürekli olarak iyileştirilir. Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması, insan haklarına saygı gösterilmesi ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır. **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

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 Çimen başlamıştır. Bu durum ayrıca TSPB Üye Yönetim Sistemine de elektronik imza ile bildirilmiştir.

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 6/02/2015 tarihinde 3/2015 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) 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

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 çıkartılmış 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 Yönetmeliği'nin 24/ d ve j maddeleri kapsamında uyarılmasına, 30/09/2015 tarihli finansal tablolarda 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 ilgi 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 "içsel bilgi" kapsamına girdiği, bu sebeple Mülga Tebliğ'in 14. Maddesi, Tebliğ'in 5. Maddesi uyarınca içsel 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/İ 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. Süreç devam etmektedir

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.

VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR -Ekspertiz Raporu Özetleri

KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

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

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

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

Raporu Hazırlayanlar

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

NUROL PARK PROJESİ**YÖNETİCİ ÖZETİ**

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

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

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

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

Raporu Hazırlayanlar

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

NUROL PLAZA**YÖNETİCİ ÖZETİ**

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

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

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

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

Raporu Hazırlayanlar

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

NUROL RESIDENCE**YÖNETİCİ ÖZETİ**

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

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

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (Vergiler hariç)

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

Raporu Hazırlayanlar

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

NUROL TOWER

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2014 tarih ve 170-VI kayıt no'lu
Raporlama Süresi	4 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumu ve yapımının tamamlanması durumundaki toplam pazar değerlerinin tespiti
Rapor Tarihi	30 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Şişli Nurol Tower Projesi, İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak, No: 2, 246DY1C pafta, 9773 ada, 3 no'lu parsel, Şişli / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 3 no'lu parsel
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Durum	Projenin inşaatı sürmektedir.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmaktadır.
İmar Durumu	İmar lejantı: Turizm Tesis Alanı
Parselin Alanı	Emsal (E): 3,00 ve Bina yüksekliği (h_{max}): Serbest
Projenin Toplam İnşaat Alanı	6.842 m ²
Projenin Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Brüt Alanı	68.612,38 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	32.920,32 m ²
	İnşaatın tamamlanması halinde "bünyesinde ofis, konut ve ticaret ünitelerini barındıran plaza" olarak kullanılmalıdır.

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

	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	PROJENİN YAPIMININ TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Maliyet Yaklaşımı	218.830.000	---
Gelir İndirgeme	---	530.475.000
Nihai Sonuç	218.830.000	530.475.000

Raporu Hazırlayanlar

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

NUROL LIFE PROJESİ**YÖNETİCİ ÖZETİ**

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

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

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

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

Raporu Hazırlayanlar

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

OASİS AVM**YÖNETİCİ ÖZETİ**

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

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

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV hariç)

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

Raporu Hazırlayanlar

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

Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Öncelki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.342.404	13.580.021
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.130.436.017	905.969.835
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	Diğer Varlıklar		324.126.430	218.793.289
D	Toplam Varlıklar (Altif Toplam)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.457.904.851	1.138.343.145
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(648.413.483)	(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 Taraf Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	(17.144)	(2.142)
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(27.067.729)	(20.956.042)
	Diğer Kaynaklar		(782.406.495)	(441.072.407)
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	(1.457.904.851)	(1.138.343.145)
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Cari Dönem (TL)	Öncelki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	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)	3.334.992	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	Anıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler 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)	Öncelki 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	Anıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0%	0%	20%
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0%	0%	10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2396%	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
30 EYLÜL 2015 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2015	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.290.747.292	997.892.447
Nakit ve nakit benzerleri	23	3.342.404	13.580.021
Ticari alacaklar	6	112.974.914	61.532.174
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5	228.128	1.888
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		112.746.786	61.530.286
Diğer alacaklar	7	43.977	43.394
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	5	14.605	14.022
<i>Diğer alacaklar</i>		29.372	29.372
Stoklar	8	1.072.302.017	847.060.835
Peşin ödenmiş giderler	9	101.938.394	75.587.385
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		93.974	34.495
Diğer dönen varlıklar	15	51.612	54.143
Duran Varlıklar		167.157.559	140.450.698
Ticari alacaklar	6	15.265.955	24.472.373
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	58.134.000	58.909.000
Maddi duran varlıklar		1.464.823	1.771.155
Peşin ödenmiş giderler		7.463	7.463
Diğer duran varlıklar	15	92.285.318	55.290.707
TOPLAM VARLIKLAR		1.457.904.851	1.138.343.145

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
30 EYLÜL 2015 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2015	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		983.086.549	602.008.886
Kısa vadeli borçlanmalar	20	-	39.470.434
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	20	200.794.760	121.656.169
Ticari borçlar	6	235.948.757	45.306.175
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5	233.886.595	39.813.131
-İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar		2.062.162	5.493.044
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		75.857	87.173
Kısa vadeli karşılıklar		3.147.032	87.324
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		75.338	87.324
-Diğer kısa vadeli karşılıklar		3.071.694	-
Diğer borçlar	7	242.182	98.842
-İlişkili taraflara diğer borçlar	5	17.144	2.142
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		225.038	96.700
Ertelemiş gelirler	9	541.191.545	393.790.209
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	1.686.416	1.512.560
Uzun Vadeli Yükümlülükler		447.750.573	515.378.217
Uzun vadeli borçlanmalar	20	447.618.723	515.185.951
Uzun vadeli karşılıklar		131.850	192.266
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		131.850	192.266
ÖZKAYNAKLAR		27.067.729	20.956.042
Ödenmiş sermaye	16	40.000.000	40.000.000
Sermaye avansı	16	140.000.000	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
Aktieryal kazanç		13.504	27.866
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	2.046.429	2.046.429
Geçmiş yıllar (zararları)/karları		(21.118.253)	10.475.359
Net dönem zararı		(133.873.951)	(31.593.612)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.457.904.851	1.138.343.145

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 30 EYLÜL 2015 DÖNEMİNE
AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Sınırlı	Bağımsız Sınırlı	Bağımsız Sınırlı	Bağımsız Sınırlı
		Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş
		Cari Dönem	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Geçmiş Dönem
		1 Ocak –	1 Temmuz –	1 Ocak –	1 Temmuz –
		30 Eylül 2015	30 Eylül 2015	30 Eylül 2014	30 Eylül 2014
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	17	102.956.464	12.960.672	5.082.649	1.417.660
Satışların maliyeti (-)	17	(42.906.977)	(2.942.793)	(1.392.270)	(290.604)
BRÜT KAR		60.049.487	10.017.879	3.690.379	1.127.056
Pazarlama giderleri (-)	18	(12.691.108)	(2.601.606)	(9.510.268)	(1.703.451)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(4.611.327)	(2.119.140)	(3.846.604)	(1.051.633)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		14.141.509	7.684.668	7.418.552	(222.998)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(58.263.678)	(28.119.429)	(1.410.868)	202.436
ESAS FAALİYET KARI / (ZARAR)		(1.375.117)	(15.137.628)	(3.658.809)	(1.648.590)
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	-	-	-
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ					
FAALİYET KARI / (ZARAR)		(1.375.117)	(15.137.628)	(3.658.809)	(1.648.590)
Finansman giderleri (-)		(132.498.834)	(51.393.839)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ					
ÖNCESİ KARI / (ZARAR)		(133.873.951)	(66.531.467)	(3.658.809)	(1.648.590)
DÖNEM KARI / (ZARAR)					
DÖNEM KARI / (ZARAR)		(133.873.951)	(66.531.467)	(3.658.809)	(1.648.590)
Diğer Kapsamlı Gelir					
Kar veya zararda sınıflandırılmayacaklar:					
Aktüeryal kayıp		(14.362)	(6.429)	-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/ GELİR		(133.888.313)	(66.537.896)	(3.658.809)	(1.648.590)
Hisse başına kayıp (TL)	19	(3,3468)	(1,6633)	(0,0915)	(0,0412)

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.