



www.nurolgyo.com



Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2016 Faaliyet Raporu

İçindekiler

- 02** Kurumsal Profil
- 04** Genel Müdür Mesajı
- 05** Yönetim Kurulu
- 06** Üst Yönetim ve Organizasyon Şeması
Komiteler
- 07** Bir Bakışta 2016
- 08** Vizyon, Misyon, Değerler
- 09** Sermaye Bilgileri
- 10** Finansal Göstergeler
- 11** Küresel Piyasalara Hızlı Bakış
- 12** Türkiye'de Ekonomik Gelişmeler ve
Konut Sektörü



- 14** Şirket Faaliyetleri
- 16** Portföy
- 24** Proje Geliştirme
- 25** İnsan Kaynakları Yaklaşımı
- 25** Çevre Yaklaşımı
- 26** Kurumsal Yönetim
- 33** Genel Kurul Toplantı Gündemi
- 34** Finansal Tablolar
- 36** Bağımsız Denetçi Raporu



Kurumsal Profil

Nurol GYO, “kusursuz” yönetim anlayışını benimsemektedir. Oluşturduğu komiteler sayesinde tüm projelerini mükemmel şekilde yöneten şirket, uzman ekiplerinden aldığı güçle paydaşlarının beklentilerine cevap vermekte ve modern projelerle sektöründe kalıcı izler bırakmaya devam etmektedir.

Genel Müdür Mesajı

Geride bıraktığımız 2016 yılı küresel ve bölgesel gelişmeler nedeniyle zor bir yıl olsa da Türkiye’de Cumhuriyet tarihinin rekor konut satış rakamlarına ulaşıldı. Ülkemize değer katan farklı projeler hayata geçerken, Nurol GYO olarak biz de var gücümüzle çalışmayı sürdürdük. Çıkarılmış Sermayemizi ikiye katlayarak 80 milyon TL’ye ulaştırdık.



yüksek seviyesi olarak kayda geçti. Ancak yıl sonuna doğru birçok sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de durağanlaşma yaşandı. Fakat ülkemizin ve sektörümüzün yaşananlara karşı gösterdiği dirençli duruş bu durağanlaşmayı önemsiz kıldı.

Geçtiğimiz yıl, aynı zamanda ülkemizin, uzun zamandır hayalini kurduğu büyük projelerde finale ulaştığı bir yıl oldu. İstanbul ile İzmir ulaşımını kısaltan Gebze-İzmir Otoyolu’nun parçası olan Osmangazi Köprüsü, dünyanın en geniş köprüsü unvanına sahip Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve denizin altından Boğaz’ın iki yakasını birleştiren Avrasya Tüneli, 2016’da tamamlanan önemli projeler olarak tarihteki yerini aldı. Ulaşım alanındaki bu projeler inşaat sektörüne yeni bir soluk ve yeni bir bakış açısı kazandırarak sektörün gerçekleştirdiği tüm projeler için katma değer yarattı.

Değerli Paydaşlarımız,

Geride bıraktığımız 2016 yılı, hem küresel hem de bölgesel ölçekte yaşadığımız olumsuzlukların gölgesinde tamamlanmış olsa da, ülkemizin ve sektörümüzün gösterdiği performans geleceğe daha umutlu bakmamızı sağladı. Darbe girişimi, doların hızla yükselmesi, petrol fiyatlarının dalgalanması gibi piyasaları olumsuz etkileyen unsurlara rağmen Türkiye’de, Cumhuriyet tarihinin rekor konut satış rakamlarına ulaşıldı. Biz de Nurol olarak, 20 bini aşkın çalışanımızın desteği ve ülke ekonomimize katma değer katan faaliyetlerimizle 3 kıtada ve başta Türkiye olmak üzere 20 ülkede sektörümüze öncülük eden ve güç veren bir marka olduk.

Kredi kullanımı ve faiz oranlarıyla ilgili yapılan yeni düzenlemeler 2016 yılında konut satışındaki artışta önemli rol oynadı. Kredi faizlerinin %1’in altına çekilmesi ve kredi kullandırma tutarının %80’e çıkarılması sayesinde 2016’da konut edinme daha da kolaylaştı. Diğer taraftan sektör genelinde yabancılara yapılan konut satışlarında %20’lik bir düşüş kaydedilirken, 2016’da gerçekleştirilen 1 milyon 341 bin 453 konut satışı, Cumhuriyet tarihinin en

Nurol GYO da üzerine düşen sorumluluğu yerine getirerek çıkarılmış sermayesini ikiye katlayıp 80 milyon TL’ye ulaştırdı. Yatırımlarının yaklaşık %60’ını konut, %40’ını ise ofis ve AVM projelerine aktaran Şirketimizin piyasa değeri 2016 yıl sonu itibarıyla 329,6 milyon TL’ye, aktif büyüklüğü ise 1 milyar 860 milyon 936 bin 724 TL’ye erişti. Bu başarıda katkısı olan tüm çalışma arkadaşlarımı yürekten kutluyorum. Tüm çalışanlarımızın katkılarıyla ulaştığımız bu başarının temelinde insan kaynağına yaptığımız yatırımın olduğuna inanıyoruz.

Nurol GYO olarak hem yurt içi hem yurt dışında alt yapı ve üst yapıyı kapsayan yüzlerce projeyi kaliteden ödün vermeden hayata geçirirken uzmanlığımızı markalı konut projelerine de taşıdık. Yarım asırdır olduğu gibi 2016’da da bulunduğu semte damgasını vuran, bulunduğu bölgenin marka değerini yükselten projeler inşa etmeye devam ettik. Başarımızı, nitelikli ve tecrübeli kadromuz ile temas ettiğimiz her bireyin hayat kalitesini yükseltme misyonumuza borçluyuz. Çünkü biz, sadece bir yaşam alanı değil, yaşam kültürü oluşturmayı hedefliyoruz. İnsan ve kültür odaklı yaklaşımımızın müşterilerimizde olduğu gibi piyasalarda da karşılığını aldığını

görmenin gururunu ve mutluluğunu yaşıyoruz. Türkiye’yi bir bütün olarak ele alıp kalkınması için insan psikolojisi ve toplum sosyolojisi odaklı çözümler sunmayı amaçladık. Alın terinin kıymetini bilip kaliteli mal ve hizmet üretimine saygı duyduk ve duymaya devam edeceğiz.

Mecidiyeköy’ün tam kalbinde ev ve ofis kavramlarına farklı bir boyut getiren ve prestijli bir çalışma imkanı sunan Nurol Tower ve Basın Ekspres Yolu’nda konumlandığımız, Türkiye’nin ilk designer outlet’i, “OASIS Designer Outlet”e ev sahipliği yapan Nurol Park projelerimizde yaşam başladı. 2017’de Belgrad Ormanı’na komşu olan, Ayazağa vadisinde yer alan Nurol Life projemizi de tamamlayıp gayrimenkul sektörüne kazandırmayı hedefliyoruz. Tecrübemiz ve doğru zamanda doğru ihtiyaca uygun projelerimizle gayrimenkul sektöründe tüketicilerin güven duyduğu bir marka yaratmayı başardık.

Konut projelerimizde yakaladığımız başarının finansal rakamlarımıza da yansımaları görüyoruz. 2010 yılından bugüne kadar piyasa değerimizi %358 artırıp, 26,1 milyondan 93,7 milyon USD’ye ulaştırarak ülke ekonomimize katkı sağlayan sektörümüzün bir parçası olmaktan büyük gurur duyuyoruz. Ülkemizin 2023 hedeflerine ulaşabilmesi için üzerimize düşen görevi farkındayız ve çalışmalarımızı 2017’de de tüm hızıyla sürdürmeye, hem ülkemiz hem de sektörümüzde “kalıcı izler” bırakmaya devam edeceğiz.

Ulusalda olduğu kadar uluslararası arenalarda güçlü bir oyuncu olarak yer alsak da önceliğimiz memleketimizin kalkınması. Ülkemizin geçirdiği zor günlerin, inanç ve çok çalışmayla geride bırakılacağına inancımız tam. 2017’nin, hem ülkemizin hem de Nurol GYO’nun başarıları için çok önemli bir kilometre taşı olacağına inanıyoruz.

Büyük bir aile olarak birlikte daha nice başarılı öykülere imza atmaya diliyorum.

Saygılarımla,
Samim Hatipoğlu
Nurol GYO Genel Müdürü

Yönetim Kurulu

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



Yönetim Kurulu Başkanı

M. Oğuz Çarmıklı



Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi

S. Ceyda Çarmıklı Kılıçaslan



Yönetim Kurulu Üyesi

Semih Kayaalp



Yönetim Kurulu Bağımsız Üye

Kubilay Umul



Yönetim Kurulu Bağımsız Üye

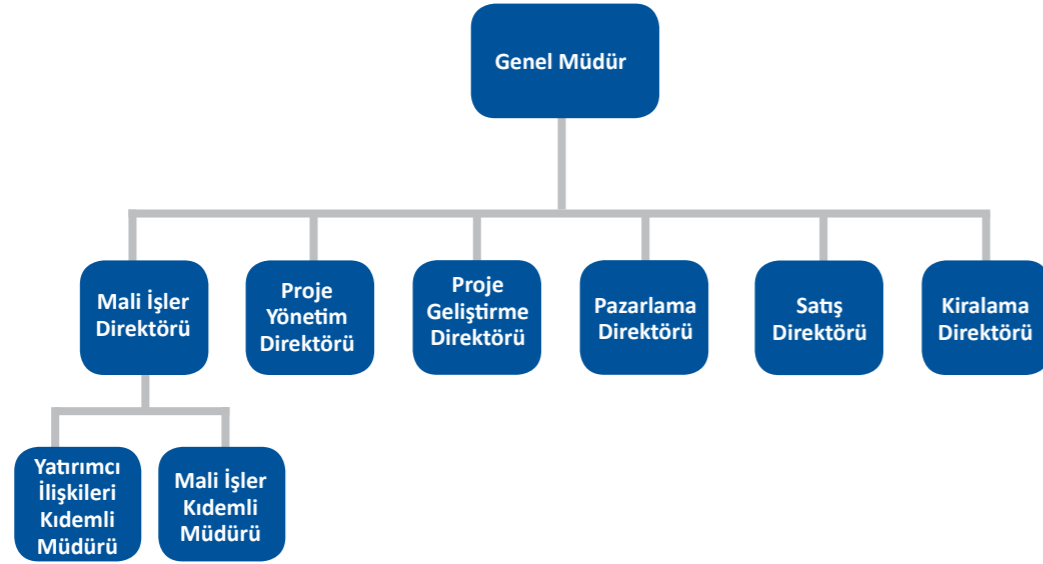
Numan Kepoğlu

ADI SOYADI	UNVANI	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

Üst Yönetim

ADI SOYADI	UNVANI
Samim HATİPOĞLU	Genel Müdür
İbrahim BEYDEMİR	Mali İşler Direktörü
Arzu ÖZER	Proje Yönetim Direktörü
Sena ERSOY	Proje Geliştirme Direktörü
Mustafa TAYFUN	Pazarlama Direktörü
Serhat GÜNGÖR	Satış Direktörü
Gönül NUHOĞLU	Mali İşler Kıdemli Müdürü
Nadir Güneş YILDIZ	Yatırım İlişkileri Kıdemli Müdürü
Ani KAZANCIOĞLU	Kiralama Direktörü

Organizasyon Şeması



Komiteler

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 iki üyeden oluşmaktadır.

- Kubilay UMUL Başkan
- Numan KEPOĞLU 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 denetimin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamaktır. Komite, her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesi iki üyeden oluşmaktadır.

- Kubilay UMUL
- Numan KEPOĞLU

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Komite, 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. Şirket'in 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 Kurulu'na her iki ayda bir durum değerlendirmesine ilişkin rapor vermektedir.

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi iki üyeden oluşmaktadır.

- Kubilay UMUL
- Numan KEPOĞLU

80 milyon TL
Nurul GYO çıkarılmış sermaye tutarı

329,6 milyon TL
Piyasa değeri

1 milyar 11 milyon 790 bin TL
Nurul Park Projesi nihai değer takdiri

45 milyon 385 bin TL
Nurul Plaza nihai değer takdiri

27 milyon 345 bin TL
Nurul Residence nihai değer takdiri

706 milyon 530 bin TL
Nurul Tower nihai değer takdiri

395 bin TL
Karum İş ve Alışveriş Merkezi nihai değer takdiri

719 milyon 265 bin TL
Nurul Life Projesi nihai değer takdiri

9 milyon 120 bin TL
Oasis AVM nihai değer takdiri

466 milyon 924 bin 584 TL
Şirketin 2016 hasılatı

1 milyar 860 milyon 936 bin 724 TL
Şirketin aktif büyüklüğü

Nurol GYO, attığı her adımı “Kalıcı İzler” bırakmak hedefiyle tasarlar. Gelecek nesillere gururla bırakılacak sürdürülebilir yapılar ve mimari değeri yüksek projeler hep bu anlayışın ürünüdür. Nurol GYO, arazi tespitinden proje oluşturulmasına, proje yönetiminden teslimatına dek her aşamada paydaşlarının duyduğu güveni haklı çıkarmakta ve mükemmel iş yapma anlayışıyla beklentileri karşılamaktadır.

Türkiye’de “Kalıcı İzler” bırakmak hedefiyle geleceğin sürdürülebilir yapılarını inşa eden Nurol GYO, gücünü Türkiye’nin köklü kuruluşlarından biri olarak yarım asırdır varlığını gururla sürdüren Nurol Holding’ten almaktadır. 6 farklı sektör 35’i aşkın şirket ve bağlı işbirlikleriyle faaliyet gösteren Nurol Holding bugüne kadar 25 milyar doların üzerinde ekonomik değer yaratmıştır. Nurol GYO, bağlı olduğu Nurol Holding’in işletme, yatırım, insan kaynakları ve diğer tüm alanlardaki anlayışını benimseyerek gayrimenkul sektörüne yeni bakış açıları kazandırmaktadır. Tecrübe ile uzmanlığı, tasarım ile fonksiyonelliği buluşturan Nurol GYO, küresel gayrimenkul sektöründe örnek teşkil edecek ve Türkiye’nin göğsünü kabartacak projelere imza atmaktadır.

Bu iddiasını “Kalıcı İzler” hedefiyle buluşturan Nurol GYO, 21. yüzyılın ihtiyaçlarına cevap verebilecek, çağın yaşam tarzına ve değişen tüketim alışkanlıklarına uygun çözümler getiren projeler üzerinde çalışmaktadır. Bu anlamda büyükşehirlerin gereksinimlerini doğru okumak, Nurol GYO müşterilerinin istek ve ihtiyaçlarını karşılayan kârlı konut ve ofis projeleri üretmek için son derece önemlidir. Nurol GYO, arazi tespit etmekten proje geliştirmeye planlamadan satışa uzanan zorlu süreçte gerek donanımlı insan kaynağıyla gerek kullandığı yeni teknolojilerle fark yaratmaya devam etmektedir.

Sektöründeki gereksinimleri tespit edip doğru okumak için Nurol GYO, tecrübeli, nitelikli ve eğitimli kadrosundan destek almaktadır. Alanında uzman ekibiyle hayata geçirdiği katma değerli projeleri ve gösterdiği performans Nurol GYO’nun sürdürülebilir bir şirket olduğunun ispatıdır. Bu sayede tüketicilerin duyduğu güveni

hiçbir zaman boşa çıkarmamıştır. Nurol GYO’nun sektöre kazandırdığı "ilkler" bu anlayışın en önemli göstergeleridir.

Nurol GYO’nun portföyünde yer alan Ankara Karum İş ve Alışveriş Merkezi 1986’da Gaziosmanpaşa’daki Sheraton Hotels & Towers Projesi ile birlikte projelendirilmiştir. 1991’de hizmete giren Karum, başkent’in sembollerinden biri haline gelmiştir.

Türkiye’yi ilk kez "Designer Outlet" anlayışıyla buluşturacak, 'OASIS Designer Outlet' ise Nurol Park’taki yerini çok yakında alacaktır. Türkiye’de ilk kez en prestijli dünya markaları en uygun fiyatlar ve çeşitlerle “OASIS Designer Outlet” çatısı altında bir araya gelecektir.

Nurol GYO’nun; Karum İş ve Alışveriş Merkezi, İstanbul Nurol Plaza, Bodrum Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi’nden oluşan portföyüne 2016’da tamamlanan Nurol Tower ve Nurol Park da eklenmiş ve portföy daha da zenginleşmiştir.

2017’de Nurol GYO’nun tamamlayacağı bir başka önemli çalışması ise Seyrantepe’de, 9.525 m²’lik arazi üzerinde konumlanan Nurol Life projesidir. Projede misafir evleri, restoranlar, sinema ve toplantı odaları, spor salonları bulunmaktadır. Projenin bir diğer ilginç tarafı ise 4 metre tavan yüksekliği sunmasıdır.

Başladığı her proje ile gayrimenkul sektörünün çitasını yükseltmeyi hedefleyen Nurol GYO’nun vizyon, misyon ve değerleri ile şirket profili şu şekildedir:

Vizyon

Nurol GYO, gayrimenkul sektörünün sınırlarını genişletmek, trendlerini belirlemek ve rekabet çitasını yükseltmek vizyonu ile hareket etmektedir.

Misyon

- Çağın ihtiyaçlarını müşteri beklentileriyle buluşturan uygun çözümler getirmek.
- Güncel trendleri takip ederek hızlı ve rekabetçi projeler yaratmak.
- Dünyaya, ülkeye ve topluma değer katan, yenilikçi, çevreyle dost ve sürdürülebilir projeler gerçekleştirmek.

Değerler

- Bireye Saygı
- Emeğe Saygı
- İtibar
- Dürüstlük
- Doğruluk

Nurol GYO bu ilkeli yaklaşımı ile çalışanları, yatırımcıları, iş ortakları ve birbirinden değerli müşterileri ile olan ilişkilerini sürdürmektedir.

Şirket Profili

3 Eylül 1997 tarihinde kurulan Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”)’in merkezi İstanbul’dadır. Aralık 1999’da Şirket hisselerinin %49’u halka arz olunmuştur. Hisseler Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir.

Şirket’in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir.

Şirket, SPK faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

Şirket, İstanbul Ticaret Siciline kayıtlı (Sicil No: 379952) olup, tescilli adresi aşağıdaki gibidir:

Nurol-Maslak Plaza, Büyükdere Caddesi No: 257 Kat: 3 Maslak, İstanbul.

Şirket’in internet sitesi adresi “www.nurolgyo.com” dur.

Pay Dağıtımı

Kayıtlı Sermaye Tavanı 200.000.000 TL olan şirketin Çıkarılmış Sermayesine tekabül eden 80.000.000 (Seksenmilyon) adet paydan 10.404.000 (OnmilyonDörtüzdörtbin) adet pay A Grubu ve nama yazılı, 69.596.000 (AltmışdokuzmilyonBeşyüzdoksanaltıbin) pay da B grubu ve hamiline yazılıdır. A grubu payların Yönetim Kurulu Üyeleri’nin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Yönetim Kurulu Üyeleri, sadece A grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Şirketin kendi hisselerine ilişkin iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirket’in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

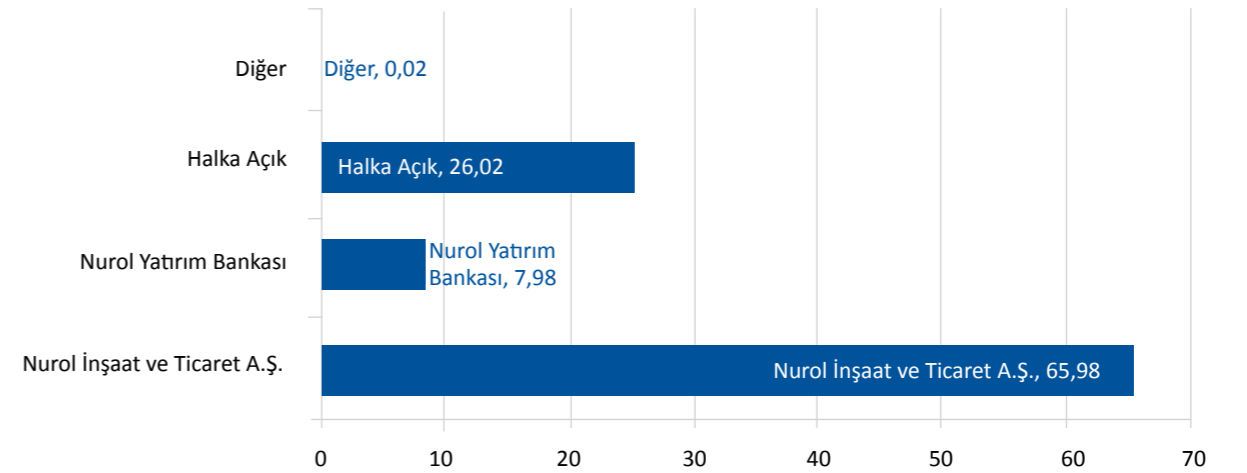
Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	80.000.000 .-TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	200.000.000 .-TL

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı, Soyadı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Unvanı		
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	52.787.760	65,98
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	6.387.900	7,98
Halka Açık Kısım	20.812.100	26,02
Diğer	12.240	0,02
TOPLAM	80.000.000	100

Sermaye ve Ortaklık Yapısı %



Konut, ofis ve AVM projelerine yaptığı yatırımlarla sektörde katma değer yaratan Nurol GYO, planladığı her çalışmada coğrafi ve yapısal kriterler kadar yapının satılabilir ve kiralanabilir olma özelliklerine de dikkat etmektedir.

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") Türkiye'de ilk olarak 1995 yılında kurulmuş, 1997'de Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB'ye kote olmuştur. İlk yıllarda yatırımcılara sağlanan devlet teşvikleri, vergi destekleri ve benzeri çabalar sayesinde sektöre dikkat çekecek düzeyde sermaye girişi sağlanmıştır. Elbette bunda Türk toplumunun yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yer tutmasının da rolü bulunmaktadır.

Gayrimenkul sektöründe talebin her geçen gün artması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması gibi unsurlar, yeni kuruluş veya dönüşüm

sürecinde daha fazla GYO'nun sektöre girmesinde etkili olmuştur. GYO sayısı arttıkça rekabet de artmış ve bununla beraber projelerin kalitesi de artmaya başlamıştır.

1999 yılı içerisinde halka açılan ve İMKB'ye kote olan Nurol GYO, portföyünü oluştururken coğrafi ve yapısal çeşitlilik kriterlerinin yanı sıra geliştireceği projelerde satılabilir ve kiralanabilir olma özelliklerini de göz önünde bulundurmaktadır.

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

Şirket, İstanbul, Şişli'de Çağlayan bölgesinde yer alan Nurol Tower ve İstanbul Bağcılar'daki Nurol Park projelerinde satış-pazarlama çalışmalarına, İstanbul, Şişli'de Seyrantepe bölgesindeki projesinde ise proje çalışmalarına devam etmektedir.

Gelişmeler kamuoyuyla paylaşılmaktadır. Şirket önceki dönemlerde stoklar altında sınıflamış olduğu 181.072.621 TL tutarındaki Nurol Tower projesine ilişkin ticari üniteyi, kullanımda yaptığı değişiklik sebebiyle, 31 Mart 2016 tarihinde 65 adet ticari ünite, 31 Aralık 2016 tarihinde ise 63 adet olmak üzere toplam 128 adet ticari üniteyi yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiştir.

Şirket'in rapor döneminde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

Finansal Göstergeler (Milyon TL)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Dönen Varlıklar	133,5	445	732	997	1.380	1.294
Duran Varlıklar	45	63	109	140	201	566
Aktif Toplamı	178,6	508	840	1.138	1.581	1.860
Kısa Vadeli Yükümlülükler	24,8	237,8	582	602	1.129	1.143
Uzun Vadeli Yükümlülükler	91	200	205,8	515	396	510
Net Kâr	1	7	-17,2	-31,5	-105,6	151
Satış Gelirleri	4,6	4,5	8,4	6,5	104,1	466,9
Satış Maliyetleri	1	1,3	4,4	1,8	42,3	331,8

Hisse Senedi Performansı	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Piyasa Değeri (milyon TL)	61,5	310	160	157	371	329,6
Borsa Kapanış Fiyatı (TL)	1,54	7,74	4,01	3,94	4,64	4,12
Pay Başına Kâr (TL)	0,03	0,17	-0,43	-0,79	-2,64	2,06

Gelişmiş ülke borsalarının süregelen yükselişinin durma noktasına gelmesi, AB'de yaşanan ekonomik krizler, ABD'nin yeni politikaları ve Rus ekonomisinin yavaşlaması Türkiye ekonomisini de dolaylı veya doğrudan etkileyen unsurlar olarak yerini almıştır. Yıl ortalamasında, Türk Lirası, Amerikan Doları karşısında %20 oranında değer kaybı yaşamıştır.

Küresel piyasalar açısından 2016 zor bir yıl olarak değerlendirilmektedir. Gelişmiş ülke borsalarının yaklaşık sekiz yıldır süren yükselişi 2016'da yavaşlayarak durma noktasına gelmiştir. Küresel büyüme zayıf ve kırılma görünümünü sürdürmektedir.

Ekonomik aktivite, ABD öncülüğünde gelişmiş ekonomilerde 2016'nın üçüncü çeyreğinde ivme kazansa da gelişmekte olan ekonomilerde zayıf seyretmiştir. Gelişmiş ekonomilerde destekleyici para politikası ve istikrarlı emtia fiyatları ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam etmektedir. Buna karşın sürdürülebilir bir büyüme için gerekli olan yatırım ve tüketim düzeyi ise küresel düzeyde düşük seyretmektedir.

Mayıs ve Haziran 2016'da DB ve OECD küresel ekonomiye ilişkin ara dönem raporlarını yayınlamıştır. OECD'nin Haziran 2016'da kamuoyuyla paylaştığı "Ekonomik Görünüm Raporu"nda, 2016 için %3, 2017 %3,3 oranında küresel büyüme tahmininde bulunmuştur. Bu raporlar, küresel büyüme beklentilerine ilişkin iyimserliğin azaldığını ortaya koymuştur.

ABD ekonomisi beklentilerin üzerinde seyretmiştir

Göçmenlerin sınır dışı edilmesi, kurumlar vergisinde indirim, Meksika-Kanada-ABD serbest ticaret bölgesinin iptal edilmesi, korumacı politikalara dönüş gibi birçok vaadi bulunan 45. Başkan Donald Trump'ın kazandığı seçim, ABD'nin 2016'daki en önemli gelişmeleri olarak yer almıştır.

ABD ekonomisi 2016 yılı birinci çeyrekte beklentilerin üzerinde seyrederek, %1,1 oranında büyümüştür. Yukarı yönlü revize edilen büyüme oranında ihracattaki artış etkili olmuştur. Ekonominin yaklaşık % 70'ini oluşturan tüketim harcamaları, son iki yılın en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu da büyümeyi baskılamaya devam etmektedir.

ABD ekonomisinde toparlanma yılın üçüncü çeyreğinde hız kazanmıştır. 2016 yılı ikinci çeyreğinde %1,4 oranında büyüyen

ABD ekonomisi üçüncü çeyrekte ivme kazanarak %3,5 oranında büyümüştür 8 Kasım 2016 tarihinde gerçekleştirilen ABD başkanlık seçimleri sonrasındaki belirsizlik ortamı FED'in Aralık 2016'daki toplantısından sonra iyileşmeye başlamıştır. Toplantı sonrası faizlerin artırılması küresel piyasaları hareketlendirmiş ve dolar diğer ülke para birimleri karşısında değer kazanmıştır. Bu da ABD ekonomisine dair büyüme beklentilerini güncellemiştir. 2016 yılı ortalama büyüme tahminini %1,8'den %1,9'a çıkaran FED, gelecek yılki büyüme beklentisini de %2,0'den %2,1'e yükseltmiştir.

ABD tahvil getirileri ile Japonya ve İngiltere tahvil getirileri arasındaki fark artmaya devam etmektedir. 26 Aralık 2016 tarihinde %2,5 düzeyine yükselen 10 yıllık ABD tahvil faizi ile Japonya ve Almanya tahvil faizleri arasındaki fark 2,5 ve 2,3 puana yükselmiştir.

ABD Hazine Bakanlığı verilerine göre Aralık 2016 tarihi itibarıyla ABD'nin milli gelirinden fazla borcu bulunmaktadır. ABD'nin yıllık 18,5 trilyon dolarlık milli gelire karşı özel sektör hariç 19,9 trilyon dolar borcu olduğu görülmektedir. Elinde ABD tahvil ve bonosu tutan yabancı ülkelere olan borçlar ise yaklaşık 6 trilyon dolar üzerindedir.

Rusya ekonomisindeki yavaşlama sürmektedir

2015'in başından itibaren yıllık olarak kesintisiz küçülen Rusya ekonomisi, 2016'nın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %0,3 oranında daralmıştır. Rusya Merkez Bankası 12 Aralık 2016'daki toplantısında gösterge faiz oranını değiştirmemiş ve %10'da sabit tutmuştur. Enflasyon riskinin azalması durumunda ise 2017 ikinci çeyreğine kadar faiz indirimlerinin değerlendirileceği açıklanmıştır. Rusya'da enflasyon, hükümetin beklentileri doğrultusunda düşüşünü sürdürmektedir. Ekim 2016'da %6,1 seviyesinde olan yıllık enflasyon, Kasım 2016'da %5,8'e gerilemiştir. OPEC'in petrol arzını azaltma kararından sonra, Rusya petrol piyasasını

istikrara kavuşturmak istediğini açıklamıştır. Rusya'nın Aralık 2016 itibarıyla günlük petrol üretimi 11 milyon varil düzeyinde seyretmiştir. Rusya, 2017'nin ikinci çeyreğine kadar kademeli olarak bu üretimi azaltacağını duyurmuştur.

Avro bölgesinde toparlanma zayıf ilerlemiştir

2016'da İngiltere'nin Avrupa Birliği'nden çıkma kararını alması, İtalya'nın bankalara 300 milyar avro değerinde kredi sorunu sebebiyle yaşadığı siyasi kriz, Fransa'da Le Pen ve Hollanda'da Wilders ile aşırı sağın yükselişi, göçmenler sorunu, terör saldırıları ve Avrupa'nın borç krizi Avro bölgesinin 2016'daki en önemli gelişmeleri olarak yerini almıştır. Avro bölgesinde büyüme yılın ilk çeyreğinde ivme kazanarak %0,6 ve ikinci çeyreğinde %0,3 olarak gerçekleşmiş, üçüncü çeyreğinde yine %0,3'lük büyüme sürdürülmüştür. Üçüncü çeyrekte en yüksek büyüme oranı Hırvatistan ve Slovenya'da, en düşük büyüme oranı ise Litvanya'da kaydedilmiştir. Avrupa ekonomisinde enflasyon ise hedefin altında seyretmektedir. Nisan 2016'da %0,2 oranında gerileyen enflasyon, Mayıs 2016 itibarıyla %0,1 oranında gerilemeye devam etmiştir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) 10 Mart 2016 tarihli para politikası toplantısında beklentilere paralel olarak genişletici yönde yeni kararlar almıştır. ECB, 16 Mart 2016 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde politika faizi olan refinansman faiz oranını 5 baz puan azaltarak %0'a, borç verme faiz oranını 5 baz puan azaltarak %0,25'e, mevduat faiz oranını 10 baz puan azaltarak negatif %0,40'a çekmiştir.

AB ekonomilerinde 2016'da toparlanma süreci zayıf ilerlerken son çeyrekte avro dolar karşısında değer kaybetmiştir. Petrol fiyatları ortalama 45 dolar civarında seyrederken yıl sonunda yükseliş trendi baş göstermiştir. Avrupa'da yaşanan kriz Türkiye için de önemli bir belirleyici olarak yerini almıştır.

Türkiye'deki ekonomik gelişmeler ve konut satışı

Türkiye gayrimenkul sektörü, yıl içinde yaşanan tüm siyasi ve ekonomik gelişmelere rağmen 1 milyon 341 bin 453 adet konut satışıyla Cumhuriyet tarihinin rekorunu kırmıştır. Bu veriler doğrultusunda gayrimenkul sektörünün halen güvenli bir liman olmaya devam ettiği görülmektedir.



Türkiye'de ekonomik gelişmeler

Türkiye ve Rusya arasında yaşanan siyasi gerilim, başta turizm sektörü olmak üzere, inşaat, tekstil, enerji ve tarım gibi sektörleri de etkilemiştir. 15 Temmuz'da yaşanan darbe teşebbüsü ise piyasaların daha da durgunlaşmasına neden olmuştur.

Petrol fiyatında yaşanan düşüş, ülkenin cari açığının yılın ilk çeyreğinde 30 milyar doların altına inmesine yardımcı olmuştur. Ancak petrol fiyatının üçüncü çeyrekte 50 dolara kadar çıkması, cari açığın 33 milyar dolar civarında seyretmesine neden olmuştur. Cari açığın gayri safi yur ticisi hasılaya (GSYH) oranı 2016'nın üçüncü çeyreğinde %3.82'ye çıkmıştır.

Standard & Poor's, 15 Temmuz'daki darbe girişiminin ardından Türkiye'nin kredi notunu bir kademe düşürerek "yatırım yapılabilir" seviyenin bir altı olan BB'ye indirmiştir. Moody's, Eylül 2016'da notunu "yatırım yapılabilir" seviye olan Baa3'ten Ba1'e düşürmüştür. Fitch ise "yatırım yapılabilir" seviyeyi belirten BBB- notunu güncellememiştir.

Dolar 3,52'ye ulaşmış; bir yılda 60 kuruş artarak %21, Avro ise %17 değer kazanmıştır. Borsa İstanbul Endeksi ise %10 yükselmiştir. Amerikan Doları'na karşı Türk Lirası'nın yıllık değer kaybı ise %20'lere ulaşmıştır.

Ülke genelinde 2016'da 1 milyon 341.453 konut satış sonucu el değiştirmiş, konut satışları bir önceki yıla göre %4 artış göstermiştir. İstanbul 232.428 konut satışı ve %17,3 pay ile ilk sırayı almıştır. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 144.570 ve %10,8 pay ile Ankara, 81.316 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. En az satış ise 130 konut ile Hakkari'de gerçekleştirilmiştir. Türkiye genelinde satılan konutların 449.508'i ipotekli, 891.945'i ise diğer satış türünde gerçekleşmiştir.

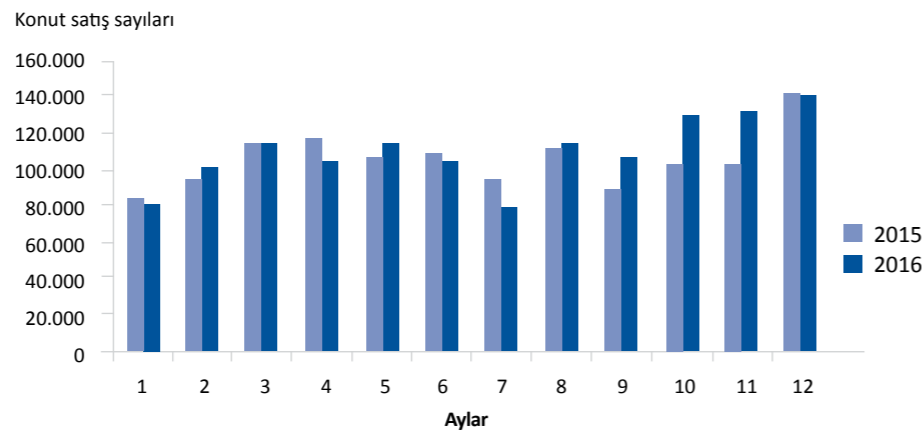
Aralık 2016'da 142.713 konut satılmıştır

Türkiye genelinde konut satışları Aralık 2016'da bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak 142.713 olmuştur. İstanbul 25.147 konut satışı ve %17,6 ile en yüksek paya sahip olurken, satış sayılarına göre İstanbul'u, 15.618 satış ve %10,9 pay ile Ankara, 8.975 satış ve %6,3 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 20 konut ile Hakkari, 51 konut ile Şırnak ve 57 konut ile Bayburt olmuştur.

İpotekli konut satışları

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,8 oranında artış göstererek 49.076 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %34,4 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul

Konut satış sayıları, 2015-2016



9.091 konut satışı ve %18,5 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %43,5 ile Erzincan olmuştur.

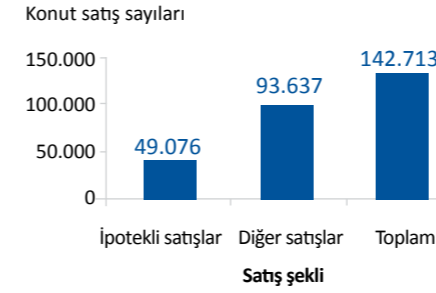
Diğer satış türlerinde 93.637 konut el değiştirmiştir

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8,5 oranında azalarak 93.637 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.056 konut satışı ve %17,1 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %63,8 olmuştur. Ankara 9.596 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 5.606 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 19 konut ile Hakkari'dir.

71.792 konut ilk defa satılmıştır

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %3 azalarak 71.792 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %50,3'dir. İlk satışlarda İstanbul 12.476 konut satışı ve %17,4 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 6.737 konut satışı ile Ankara ve 3.938 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2016



İkinci el konut satışlarında 70.921 konut el değiştirmiştir

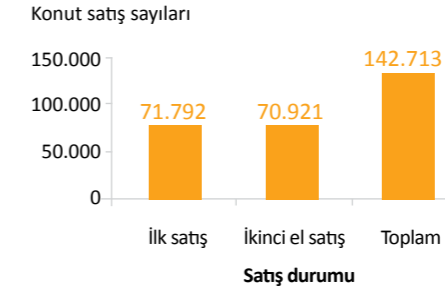
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,4 artış göstererek 70.921 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12.671 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %50,4 olmuştur. Ankara 8.881 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır, onu 5.037 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Yabancılar 18.189 konut satılmıştır

Yabancılar yapılan konut satışları 2016'da bir önceki yıla göre %20,3 azalmıştır. Yabancılar yapılan konut satışlarında 2016'da ilk sırayı 5.811 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 4.352 konut ile Antalya almıştır, onu 1.318 konut satışı ile Bursa ve 871 konut satışı ile Aydın izlemiştir.

Yabancılar Aralık 2016'da 1.640 konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Aralık 2016'da ilk sırayı 585 konut satışı ile İstanbul alırken, bu şehri 315 konut satışı ile Antalya, 140 konut satışı ile Bursa, 74 konut satışı ile Aydın izlemiştir.

Durumuna göre konut satışı, Aralık 2016



Konut satışları bir önceki yıla göre %4 artış göstermiştir. İstanbul 232.428 konut satışı ve %17,3 pay ile ilk sırayı almıştır.

Erkekler 801.048, kadınlar 391.334 konut satın almıştır

Türkiye genelinde 2016'da erkekler %59,7 pay ile 801.048, kadınlar %29,2 pay ile 391.334 konut sahibi olurken, %2,2 pay ile 29.088 konut kadınlar ve erkekler tarafından ortaklaşa alınmıştır. İstanbul 63.963 konut satışı ve %16,3 payla Türkiye'de kadınlar tarafından en fazla konut satın alınan il olmuştur. İstanbul'da 137.565 konut erkekler tarafından alınırken, kadınlar ve erkekler tarafından ortak alınan konut sayısı 7.186 olmuştur. Hakkari 22 konut ile kadınlara ve 107 konut ile erkeklere en az satışın gerçekleştiği il olmuştur.



*Kaynak:TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2015 ve Aralık 2016 Bülteni



Şirket Faaliyetleri

Hayata geçirdiği çağdaş projelerde en güncel teknolojilerden yararlanan Nurol GYO, faaliyetleri kapsamında sürdürülebilir konutlar, yaşam alanları, AVM'ler ve ofisler inşa etmektedir.

Portföy

Nurol GYO, AVM'den yaşam alanlarına uzanan geniş portföyüyle gayrimenkul ihtiyaçlarına uygun çözümler getirmektedir. Yapılarda en güncel inşaat teknikleri ile en kaliteli beton ve çeliği buluşturan Nurol GYO, doğal afet gibi olası durumları da titizlikle ele alarak projelerini geliştirmektedir.

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar / Ekspertiz Raporu Özetleri

Nurol Tower

Nurol Tower, Nurol GYO'nun dikkat çeken çevre dostu bir ev ve ofis projesidir. Yaşam alanı 73 m²'den 193 m²'ye değişen ve sunduğu ayrıcalıklı hizmetleri ile hem ev hem ofis olarak kullanım imkanı sunarak modern yaşamın ihtiyaçlarına çözüm getirmektedir. Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Yeşil Bina Sertifikası LEED Gold kriterlerine göre inşa edilen bu yapının tüm üniteleri güneydoğu ve güneybatıya bakacak şekilde üçgen formda tasarlanmıştır.

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	1 Aralık 2016 tarih ve 006 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	26 Aralık 2016
Rapor Tarihi	31 Aralık 2016
Raporlama Süresi	4 iş günü
Rapor No	2016/NUROLGYO/006
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 İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m ² yüzölçümlü 3 no'lu parselde kayıtlı 320 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 lejanti: "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	Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	2.548.150,-TL	706.530.000,-TL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	---	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	---	727.700.000,-TL
Nihai Değer Takdiri	2.548.150,-TL	706.530.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

RAPOR NO: 2016/NUROLGYO/006

Portföyünde yer alan projeler dikkate alındığında sürdürülebilirliğin Nurol GYO'nun en önemli kriterlerinden biri olduğu görülmektedir.

Nurol Park

Nurol GYO'nun ilk karma projesi olarak kayda geçen Nurol Park, İstanbul Güneşli'de Basın Ekspres Yolu üzerinde bulunmaktadır. "Yaşam vadisi" yaklaşımı ile 55.000 m²'lik bir alanda inşa edilen Nurol Park, karma kullanıma uygun olarak tasarlanmıştır. Nurol GYO tarafından satın alınan ve Hürriyet Medya Towers'ın bulunduğu alanda inşa edilen proje, ağırlıklı olarak konutlardan oluşmaktadır. 2016'da tamamlanan proje 43.200 m² peyzaj alanına sahiptir. Sekiz konut, bir adet ofis bloğu, 84 Loft (2+1, 3+1, 4+1), 844 Tower (1+1, 2+1, 3+1) ve 544 Residence (1+1, 2+1) bulunmaktadır.

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	01 Aralık 2016 tarih ve 007 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	27 Aralık 2016
Rapor Tarihi	31 Aralık 2016
Raporlama Süresi	3 iş günü
Rapor No	2016/NUROLGYO/007
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Türü	Pazar değerinin tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	Evren Mahallesi, Gülbahar Caddesi, NO:45, Bahar Caddesi, NO: 41, 43 ve 45, Nurol Park Sitesi, A, B, C, D, E, F, G, H, J ve K Blok, Toplam 1699 Adet Bağımsız Bölüm, 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 üzerinde yer alan A, B, C, D, E, F, G, H, J, ve K bloklardaki toplam 1699 Adet Bağımsız Bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Değerlendirmeye konu bağımsız bölümler boş durumdadır.
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	Konut, ofis ve dükkan olarak kullanılması

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Toplam Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	1.011.790.000,-TL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	1.015.525.000,-TL
Nihai Değer Takdiri	1.011.790.000,-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 - Basın Ekspres



Nurol Tower - Mecidiyeköy

Nurol Life

Nurol GYO'nun İstanbul'da geliştirdiği diğer bir projesi Nurol Life, Türk Telekom Arena'nın hemen yanı başında, 9.525 m²'lik arazi üzerinde inşa edilmektedir. Rezidans ayrıcalıklarını heyecan verici detaylarla buluşturan 50 katlı Nurol Life, 440 adet kule dairesi, 26 adet teras evi ile prestiji ve konforu bir arada sunmaktadır. Havuz, kafe ve 50. katta Roof Bar olanaklarını da kapsayan Nurol Life projesinde 50 adet de ofis yer almaktadır.

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	01 Aralık 2016 tarih ve 008 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	27 Aralık 2016
Rapor Tarihi	31 Aralık 2016
Raporlama Süresi	3 iş günü
Rapor No	2016/NUROLGYO/008
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Türü	Parsel üzerinde inşaa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespiti

GAYRİMENKULLERE 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	348.445.000,-TL	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	---	719.265.000,-TL
Nihai Değer Takdiri	348.445.000,-TL	719.265.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

RAPOR NO: 2016/NUROLGYO/008

Nurol Plaza

Verimli ve kaliteli çalışma ortamları yaratma felsefesinden yola çıkılarak hayata geçirilen Nurol Plaza, iş dünyasının kalbinin attığı Levent-Maslak aksı üzerinde konumlanmıştır. Aynı özelliklere sahip iki bloktan oluşan Nurol Plaza'da, her iki blokta da 710 m²'lik 19 ofis katı, bir tesisat-sığınak-garaj katı, üç otopark katı ve bir bina yönetim katı bulunmaktadır. Panoramik İstanbul Boğazı ve Karadeniz manzarasına hakim olan katların bulunduğu Nurol Plaza'da tüm kapalı alanlar ve bina çevresi CCTV sistemi ile gözetim altında tutulmaktadır.

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	01 Aralık 2016 tarih ve 002 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	28 Aralık 2016
Rapor Tarihi	31 Aralık 2016
Raporlama Süresi	3 iş günü
Rapor No	2016/NUROLGYO/002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Türü	Pazar Değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

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

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

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	45.385.000,-TL	291.120,-TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	44.930.000,-TL	---
Nihai Değer Takdiri	45.385.000,-TL	291.120,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

RAPOR NO: 2016/NUROL GYO/002



Nurol Life - Seyrantepe



Nurol Plaza - Maslak

Karum İş ve Alışveriş Merkezi

Ankara'nın ilklerinden biri olan Karum İş ve Alışveriş Merkezi, 1986'da projelendirilip 1991'de tamamlanmıştır. Başkent'in simgelerinden biri haline gelen Karum, Sheraton Hotels & Towers Projesi kapsamında hayata geçirilmiştir. Geleneksel Türk mimarisiyle modern mimariyi buluşturan bu yapı zengin mekanlara sahip bir alışveriş ve iş merkezi olarak Ankaralıların yaşamında önemli bir yer tutmaktadır. Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi ve Tahran Caddesi'nin kesişme noktasında yer alan Karum'da; 382 mağaza, 103 ofis ve 2 otopark katı ve 27.000 m² kiralanabilir alan bulunmaktadır.

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	01 Aralık 2016 tarih ve 004 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	26 Aralık 2016
Rapor Tarihi	31 Aralık 2016
Raporlama Süresi	3 iş günü
Rapor No	2016/NUROLGYO/0004
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 Lejandı: "Uluslararası Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı", Plan notları: Emsal (E): 3,35 ve Hmax: 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	395.000,-TL	2.350,-TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	400.000,-TL	---
Nihai Değer Takdiri	395.000,-TL	2.350,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

RAPOR NO: 2016/NUROLGYO/004

Nurol Residence

İlhamını, yeniden yaratılan tarihi bağ evlerinden alan Nurol Residence Ankara'nın en keyifli yapılarından biri olarak yerini almıştır. Manzaralı 68 m²'lik teras, bahçeye açılan 170 m²'lik salon, özek mutfak ve bunların yanı sıra özel banyolu altı yatak odasıyla toplam 624 m²'lik dev bir daire sunmaktadır.

Ayrıca büyük dairelerden farklı olarak 98 m²'lik 1+1 ve 134 m²'lik 2+1 daireler de mevcuttur. Yapı bünyesinde 1.500 m²'lik sosyal tesis, iki adet squash kortu, aerobik ve fitness alanları, Türk Hamamı, buhar odası, sauna, masaj odası, duşlar, soyunma odası, vitamin bar, masa tenisi, bilardo ve yarı olimpik yüzme havuzu gibi alanlar da bulunmaktadır. Projenin tasarım aşamasında yangın ve su baskınlarına karşı gerekli planlar yapılarak tüm tedbirler alınmıştır.

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	01 Aralık 2016 tarih ve 005 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	26 Aralık 2016
Rapor Tarihi	31 Aralık 2016
Raporlama Süresi	4 iş günü
Rapor No	2016/NUROLGYO/005
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Türü	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	27.345.000,-TL	163.765,-TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	27.025.000,-TL	---
Nihai Değer Takdiri	27.345.000,-TL	163.765,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

RAPOR NO: 2016/NUROLGYO/005



Karum İş ve Alışveriş Merkezi - Ankara



Nurol Residence - Ankara

OASIS AVM

Nurol GYO'nun gururla takdim ettiği bir diğer projesi olan OASIS AVM, Muğla Bodrum'da, Gümbet Kavşağı'nda ıslahı ve peyzajı yapılmış 50 bin m² üzerinde kurulmuş bir alışveriş, kültür ve eğlence merkezidir. Bodrum'un kültür hayatına farklı bir soluk getiren OASIS, 25 bin m² kiralanabilir alan sunmaktadır. Bünyesinde yer alan 239 mağazasıyla dekorasyondan giyime, yemekten eğlenceye, konferans salonundan hobi merkezine uzanan zengin seçenekler barındırır.

24 saat kesintisiz güvenlik ve temizlik hizmetlerinin sunulduğu OASIS AVM'de 800 araçlık otopark, avlular, meydanlar, su oyun havuzları ve nilüfer havuzları yer almaktadır. Peyzajında ise palmiyeler, hurma ağaçları, 45 yıllık korunmuş kaktüsler, üç asırlık zeytin ağaçları, heykeller ve daha birçok unsur dikkat çekmektedir.

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	01 Aralık 2016 tarih ve 003 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	27 Aralık 2016
Rapor Tarihi	31 Aralık 2016
Raporlama Süresi	3 iş günü
Rapor No	2016/NUROLGYO/003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Türü	Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti



Oasis - Bodrum

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 ilçesi, 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 bağımsız 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	Taşınmaz 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	9.120.000,-TL	77.470,-TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	12.115.000,-TL	---
Nihai Değer Takdiri	9.120.000,-TL	77.470,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

RAPOR NO: 2016/NUROLGYO/003

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	22.202.795	5.313.677
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (a)	1.450.891.691	1.241.061.023
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23 / (f)	4.789	-
Diğer varlıklar		387.837.449	334.634.170
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.860.936.724	1.581.008.870
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3 / (k)	737.838.842	602.475.469
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23 / (f)	27.657	4.047.959
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	206.410.601	55.290.026
Diğer kaynaklar		916.659.624	919.195.416
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.860.936.724	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 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)	22.181.370	5.305.140
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 / araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1.006.608	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (1)	-	-

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 / (e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (a),(b)	%77,97	%78,50	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	%1,19	%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/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (c)	-	-	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%357,96	%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)	%1,19	%0,34	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (1)	-	-	Azami %10

Nurol GYO bünyesinde yer alan Proje Geliştirme ve Proje Yönetim departmanları mevcut veya geliştirilmesi planlanan arsa ve arazilerden sorumlu olarak senkronize şekilde çalışmaktadır. Çevre ve sürdürülebilirliği göz önünde tutan departmanlar, gelecek nesillere örnek temsil edecek yapıları miras bırakmayı hedeflemektedir.

Nurol GYO bünyesinde senkronize şekilde hareket eden, Proje Geliştirme ve Proje Yönetim olmak üzere iki ana departman görev yapmaktadır. Bu iki departman mevcut ya da geliştirilmek amacıyla gündeme alınan arsa ve arazileri değerlendirmek üzere birlikte çalışmaktadır.

Herhangi bir arazi üzerinde yatırım kararı alınmadan önce söz konusu arazi ve arsalarla ilgili her nevi yasal yükümlülüklerin yerine getirilmesi, fiziki altyapı ve pazar araştırması gibi hususlar iki departmanın senkronize çalışmalarıyla gerçekleştirilmektedir. Kendi görev sınırları dahilinde çalışan Proje Yönetim ve Proje Geliştirme Departmanlarının süreci şu şekilde ilerlemektedir.

Proje Geliştirme Departmanı:

1. Üzerinde proje oluşturulabilecek araziler tespit edilir.
2. Gerekli bilgiler toplanır (Pazar, Zemin, Konum vs.)
3. Elde edilen bilgiler ışığında fizibilite çalışması yapılır.
4. Söz konusu fizibilite çalışması Şirket bünyesinde değerlendirilir.
5. Yatırım onayı alındıktan sonra temel konsept oluşturulur.



6. Müelliflik ve danışmanlık gibi sorumluluk alanları belirlenir.
7. Proje Yönetim ekibi ile eş zamanlı olarak Proje Geliştirme Departmanı söz konusu projeye hizmet eden müellif, danışman, müteahhit ve şirket içi departmanlar arasında tüm başlık ve sorumluluk sahalarını kapsayacak şekilde koordinasyon ve iletişimi düzenlemektedir.
8. Proje Geliştirme Departmanı'nın görevi inşaat, izin ve bunlarla eş zamanlı devam eden satış süreci tamamlanana kadar sürmektedir.

Proje Yönetimi Departmanı:

1. Müelliflik ve sorumluluk alanlarının belirlenmesinden sonra Proje Yönetim Departmanı devreye girer. Proje Geliştirme ekibi ile senkronize şekilde, Proje Yönetim ekibi, mimari ve diğer müellif gruplarla beraber resmi kurumlara iletişim ve izin/onay sürecini yürütmeye başlar.
2. Proje Yönetim Departmanı inşaat yapısının iskânı alınana kadar görevine devam etmektedir.

Projeler hangi aşamalardan geçerek geliştirilir?

- Yer/Lokasyon Seçimi
- Arsa Seçimi
- Arsaya İlişkin Hedeflerin Belirlenmesi
- Genel Olarak Yasal Durum Tespiti (İmar, Mülkiyet gibi)
- Fizibilite Çalışmaları
- Yatırım Kararı
- Mimari Tasarım/Konsept Belirleme
- Bütçe ve Maliyet Hesaplama
- Finansman
- Projelendirme, Resmi Onaylar
- İnşaat
- Pazarlama
- Satış/Kiralama

Çevre ve sürdürülebilirlik anlayışı Nurol GYO'nun vazgeçilmezlerinden biridir. Bu anlayış, şirketin tüm projelerine ışık tutmaktadır.

Proje Geliştirme Departmanı nasıl çalışır?

- Proje Geliştirme Departmanı, yatırıma konu olan taşınmazın tüm yasal koşullarını dikkate almakta ve gerekli izinler, haklar, kısıtlar gibi unsurları göz önünde bulundurmaktadır.
- Yatırıma konu arsa/arazinin en verimli şekilde kullanılması için çalışmalarını titizlikle yürütür.
- Sürdürülebilirlik anlayışı konsept belirlenmesinden inşaat aşamasına, işletmeden yönetime dek projelerin tüm aşamalarında dikkate alınmaktadır.
- Taşınmazın konumu, yerel özellikler ve projeyi etkileyebilecek tüm ayrıntılar dikkatle incelenmektedir.

Projenin ideal kurgusu ve konsepti belirtilen bu unsurların yerine getirilmesiyle oluşturulmaktadır.

Proje Geliştirme ve Proje Yönetim'de Hedef ve Stratejiler

- Nurol GYO'nun hedefleri Proje Geliştirme ve Proje Yönetim departmanlarının ana stratejisi ve hedeflerinin temelini oluşturmaktadır.
- Çevre dostu uygulamalar, yenilikçi malzeme ve teknolojilerin kullanımı, hedef ve stratejiler kapsamında önemli yer tutmaktadır. Bu başlıklar sürdürülebilirlik anlayışı çerçevesinde de ele alınmaktadır.
- Bir projenin, Nurol GYO'nun hem sürdürülebilirlik hem de temel hedef ve ana stratejisine uygunluğu kabul görürse yatırıma konu arsa/arazi hakkında "swot" analizi yapılmaktadır.
- Analizden elde edilen veriler ışığında her proje öncesi yatırıma konu arsa veya araziye özel beklentiler, hedefler ve yeni stratejiler geliştirilmektedir.
- Uygun bulunan beklenti, hedef ve stratejiler maksimum kâr getirecek projelere dönüştürülmektedir.

İnsan Kaynakları

Nurol GYO, Nurol Holding'in temel "İnsan Kaynakları Yaklaşımı"ni benimsemektedir. Bu bağlamda Holding'in değerlerini birebir uygulamaktadır. Çalışanlarının bireysel gelişimini ve yanı sıra takım çalışmasını desteklemek, onların güncel bilgilerle kendilerini yenileyebilmelerine yardımcı olmak, "ekip ruhu" oluşturmak, dinamizm ve yaratıcılığın geliştirilmesi için çalışanlara gerekli imkanları sağlamak Nurol GYO'nun insan kaynakları yönetim anlayışının bir parçasıdır. Nurol GYO, "Kendini geliştiren bireyler bağlı oldukları kurumun da gelişimine katkı sunarlar" anlayışıyla hareket etmektedir. Bu doğrultuda gereken eğitimleri ve danışmanlık hizmetlerini her kademedeki çalışanlarına özenle aktarmaktadır.

Çevre ve Sürdürülebilirlik

Nurol GYO, Nurol Holding'in çevre ve sürdürülebilirlik anlayışını bire bir benimsemektedir. Bu kapsamda Şirket, öncelikle doğaya ve çevreye dost, ekosistemle uyum içinde projeler geliştirmeye özen göstermektedir. Var olmak için dünyanın sürdürülebilir kılınmasının elzem olduğundan hareketle Nurol GYO, yaşam alanlarında karbon ayak izini minimuma indirmek ve kendi enerjisini üretebilen yapılar inşa etmek için AR-GE ve inovasyona da önem vermektedir.

Nurol GYO'nun, Mecidiyeköy'deki Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen LEED Gold Sertifikalı Nurol Tower projesi de bu anlayış doğrultusunda hayata geçirilmektedir. Yeşil Bina olarak da adlandırılan LEED sertifikalı yapılar diğer binalara oranla daha sağlıklı, çevreye dost, işletme giderlerinden ve enerjiden tasarruf eden ekonomik ve aynı zamanda yüksek performanslı yapılar olarak tanımlanmaktadır.

Elektrikli araçların dünyada giderek yaygınlaşmasıyla beraber Türkiye'nin de bu alanda hızlı gelişme göstereceğini öngören Nurol GYO, Nurol Tower projesinde elektrikli araç şarj ünitesi konumlandırmıştır. Bu da Nurol GYO'nun çevre ve sürdürülebilirlik anlayışını gelecek nesillere taşıma arzusunun bir sonucudur.

Sürdürülebilirlik prensipleri doğrultusunda, Nurol GYO'nun bu yaklaşımı mevcut ve gelecekteki tüm projelere ışık tutmaya devam edecektir.



Kurumsal Yönetim

Nurol GYO, kurumsal yönetim ilkelerine sıkı sıkıya bağlı bir yapıya sahiptir. SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensipler yönetici kadroları da dahil olmak üzere her kademedeki çalışan için geçerlidir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM BEYANI

Nurol GYO, 2016 yılında, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 2014 yılında revize edilen Kurumsal Yönetim İlkelerine tam uyumun sağlanması ve eksiksiz olarak uygulanması için çalışmalarını sürdürmüştür.

BÖLÜM I - 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 Kurulu'na raporlama yapar ve Yönetim Kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlar. Tebliğ'e göre, ortaklıklar ile yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlayan Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün 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 Kurulu'na rapor hazırlayarak sunması zorunludur.

Ayrıca Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisinin "Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı" ve "Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı"na sahip olması, ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışması ve kurumsal yönetim komitesi üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün 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, yöneltilen sorular SPK mevzuatı çerçevesinde cevaplandırılmıştır. Çekinceler Şirket Üst Yönetimi ile hassasiyetle değerlendirilmiştir. Ayrıca 2016 yılı için Yatırımcı İlişkileri faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu bilgilendirilerek sunum gerçekleştirilmiştir.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Aralık 2016 itibarıyla şirketin piyasa değeri 329,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal Ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 12 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

	PERFORMANS		
	01.01.2016 –		
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2016
BIST 100 (XU100)	71.727	78.139	% 8,9
BIST GYO (XGMYO)	37.751	42.247	% 11,9
NUGYO	4,64	4,12	% -11,2

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Adı Soyadı	Unvanı
Nadir Güneş YILDIZ (SPK İleri Düzey - Türev Araçlar Lisansı)	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Tuncay DURMUŞ	Yatırımcı İlişkileri Görevli Personel

PAY SAHİPLERİNİN BİLGİ EDİNME HAKLARININ KULLANIMI

Pay sahipliği haklarının sağlıklı kullanılabilmesi için gerekli olan tüm bilgiler pay sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Pay sahiplerinin haklarının korunması, doğru ve zamanında bilgilendirilmesi amacıyla pay sahiplerini, Şirket'i 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 Şirket'in 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. Şirket'in Yönetim Kurulu beş kişiden oluşmakta ve en az 1/3'üne tekabül eden iki üye, Şirket ile doğrudan ya da dolaylı hiçbir ilişkisi bulunmayan bağımsız kişiler arasından seçilmektedir.

Mevzuat ve Esas Sözleşme'de 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 Sözleşme'de birikimli oy kullanma yöntemine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

PAYLARIN DEVRİ

Esas Sözleşme'de pay devrini zorlaştırıcı herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir.

BÖLÜM II - 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, Şirket'in Sermaye Piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler mevzuat ile belirlenen süre içerisinde zaman geçirmeksizin kamuya duyurulur. Şirket'in 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.

Şirket'in 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 12 aylık faaliyet dönemi içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (25) 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 yayımlandığı Ticaret Sicili gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte Şirket Esas Sözleşmesi'nin 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.

Kurumsal Yönetim

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 resmî web sitesinde duyurulmuştur. Söz konusu kişilere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet Oğuz Çarmıklı	Yönetim Kurulu Başkanı
S. Ceyda Çarmıklı Kılıçaslan	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi
Semih Kayaalp	Yönetim Kurulu Üyesi
Numan Kepoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi
Kubilay Umul	Yönetim Kurulu Üyesi
Samim Hatipoğlu	Genel Müdür
Uğur Tevfik Doğan	CEO/Holding
Ahmet Kerim Kemahlı	CFO/Holding
İbrahim Beydemir	Mali İşler Direktörü
Nadir Güneş Yıldız	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Gönül Nuhoğlu	Mali ve İdari İşler Müdürü

BÖLÜM III- 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 “fırsat eşitliği” politikasını benimsemiştir. Buna göre; işe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken,

eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi dikkate alınmaktadır. Şirket’in İnsan Kaynakları Politikası kapsamında şu unsurlar hayata geçirilmektedir:

- 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 alışverişinde bulunulur.
- Çalışanlarla 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 ortamı ve koşulları sağlanır; 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.

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 sorumluluklarının bilincindedir ve topluma duyarlıdır. Bu bağlamda çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemelere ve etik kurallara uymaktadır. Şirket, başarılı genç yeteneklerin iş hayatına kazandırılması ve böylelikle yeni istihdam fırsatları oluşturulabilmesi için bünyesinde geliştirici staj programları düzenlemektedir.

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 zamanlı, tam zamanlı ve geçici olarak istihdam edilen personeller de Şirket etik kurallarına 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 bulundurmamaktadır.

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.

BÖLÜM 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 Sözleşmesi’nde 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 kısırtıcı 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 KURULU’NUN FAALİYETLERİ

Şirket Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi Şirketin Genel Müdürü’nün teklifi ve Yönetim Kurulu Üyeleri’nin onayı sonucunda belirlenir. Yönetim Kurulu bir takvim yılı içerisinde 4 (Dört) kez periyodik olarak toplanır. İhtiyaç halinde ilave toplantılar düzenlenir. Toplantılara çağrı, Yönetim Kurulu Üyeleri’nin 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.

Kurumsal Yönetim

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.nurology.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 Kurul'a katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az yedi 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 yayınlanır; 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'te Büyükdere Caddesi, No: 257, Nurol Plaza, Kat: 3. Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde gerçekleşmiştir.

YÖNETİM KURULUNDA OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI ve BAĞIMSIZLIĞI

Şirket'in Yönetim Kurulunda Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuştur. Komiteler Kubilay UMUL (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/ Komite Başkanlıkları ve Üyelikleri) ve Numan KEPOĞLU'ndan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Komite Başkanlıkları ve Üyelikleri) oluşmaktadır. Komite iki 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 2.000 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.

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir.

Dönem içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

Giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.194.760	425.013
Toplam	1.194.760	425.013

Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimizin kâr dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 28. ve 29. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kâr dağıtımını 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 kâr dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kârdan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kâr 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 kârdan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabılır.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık kârın 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 kârlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

Nakit kâr payı dağıtımını, en geç kâr dağıtım kararının alındığı genel kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılıır. Kaydi pay

şeklindeki kâr payı dağıtımını ise yasal izinleri takiben gerçekleştirilir. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine kâr payı ödemesi yapılmaz. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde, Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve Şirket'in kârlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabılır kârın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda nakit olarak veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması esaslarına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Risk Yönetimi

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.

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

1) Yönetim Kurulumuzun 31.01.2017 tarihinde 2017/02 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 oybirliğiyle karar verilmiştir.

2) 19.06.2015 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 Sözleşmesi'nin 7. maddesinin verdiği yetkiye istinaden Şirket'in 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 arı olmak üzere 140.000.000 TL artırılarak 180.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırımına yönelik Sermaye Piyasası Kurulu başvurusu 15.07.2015 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 40.000.000 TL olarak hazırlanan ihraç belgesi 02.10.2015 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na iletilmiştir. Kurul'un onayladığı ihraç belgesi 19.10.2015 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiş Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve Şirketin internet 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 Sözleşmesi'nin 7. maddesine

ilişkin tadil metni tescil ve ilan edilmiştir. Ayrıca Şirketimizin yeni ödenmiş sermayesi 80.000.000TL olarak 14.02.2016 tarihinde tescil ve ilan olunmuştur.

3) 6102 Türk Ticaret Kanunu'nun 199. maddesi kapsamında 2015 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. maddesinde belirtilen borçlanma sınırına ilişkin gerekli tedbirleri almış olup, tebliğde belirtilen borçlanma sınırına uyum sağlamıştır.

1. Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi.
2. 2016 yılı hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi.
3. 2016 yılı hesap dönemine ait Bağımsız Denetçi Raporları'nın okunması ve müzakeresi.
4. 2016 yılı hesap dönemine ait finansal tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması.
5. 2016 yılı hesap dönemine ait yasal kayıtlarında net dağıtılabılır dönem karı bulunmaması dolayısıyla, Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımını yapılmamasına ilişkin önerisinin Genel Kurul'un onayına sunulması.
6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'in 2016 yılı faaliyetlerinden dolayı ibra edilmesi.
7. Yönetim Kurulu üyelerine verilecek ücret ve/veya huzur hakkının belirlenmesi.
8. Yönetim Kurulu'nca 2017 yılı için yapılan Bağımsız Denetim Şirketi seçiminin onaylanması.
9. 2016 yılı hesap dönemi içinde 3. kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotekler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
10. 2016 yılı hesap dönemi içinde yapılmış bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi, 2017 yılı bağış ve yardımlar için üst sınırın belirlenmesi.
11. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi.
12. Dilek, temenniler ve kapanış.

Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

Finansal Tablo ve Raporlara İlişkin Açıklamalar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (Tebliğ) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

TMS'ye uygunluk beyanı

Şirket finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TMS/TFRS) esas alınmıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

Şirket aleyhine açılmış davalar

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafından 15 Aralık 2011 tarihinde Nurol Tower projesinin geliştirileceği yerin avan proje onayı yapılabileceği ve yeni yapı ruhsatı tanzim edilinceye kadar inşaatın durdurulmasına ilişkin idari karar alınmıştır.

İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, proje kapsamında inşa edilen binanın mahrecinin bulunmamasına, arka

cephesinde bulunan, giriş-çıkış olmayan viyadük devamı transit E-5 Karayolu'ndan kotlandırılmasının İstanbul İmar Yönetmeliği'ne aykırılığı nedeniyle 10 Mayıs 2013 tarihinde aykırılık giderilinceye kadar her türlü inşai faaliyetin durdurulmasına karar vermiştir.

10 Mayıs 2013 tarihli idari işlemin yürütmesinin durdurulması amacıyla 22 Mayıs 2013 tarihinde Şirket tarafından İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nde dava açılmıştır. 29 Mayıs 2013 tarihinde mahkeme 10 Mayıs 2013 tarih ve 33991155 sayılı idari işlem için savunma ve ara cevap alınmasına karar vermiştir. Mahkeme 24 Temmuz 2014 tarihli duruşmada İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün inşai faaliyetin durdurulmasını, yetki yönünden hukuka aykırı bularak iptaline ilişkin karar vermiştir. Davalı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İstanbul Valiliği tarafından davanın kabul kararına karşı temyiz yoluna başvurmuştur. 9. İdare Mahkemesi tarafından davanın kabulüne karar verilmiştir ve inşai faaliyetlerin durdurulmasına yönelik işlemler iptal edilmiştir.

Davalı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İstanbul Valiliği tarafından davanın kabulü kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Danıştay tarafından 22 Haziran 2016 tarihinde Davalı İdarelerin temyiz talebinin reddine ve Mahkeme kararının onanması hükmedilmiştir. İlgili hususa ilişkin Danıştay Kararı 4 Ağustos 2016 tarihinde tebliğ edilmiştir. Danıştay'ın onanma kararına karşı Davalı İdareler 17 Ekim 2016 tarihinde karar düzeltme dilekçesi sunmuş olup, 16 Kasım 2016 tarihinde Şirket'e karar düzeltmeye yanıt dilekçesi sunulmuş olup, Danıştay nezdinde karar düzeltme incelemesi devam etmektedir.

Nurol Tower projesinin yer aldığı taşınmazlara ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı'nın iptali için gerçek kişiler tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2014/656 esas sayılı dosyası ile açılan iptal davasına, davalılar yanında müdahil olunmuş olup, yargılama devam etmektedir.

Şirket avukatlarından alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği düşünülmektedir.

Finansal Duruma İlişkin Yönetim Analizi ve Değerlendirmesi

Şirket'in 31 Aralık 2016 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 1.860.936.724 TL olup (2015: 1.581.008.870 TL), 2016 yılı hasılatı 466.924.584 TL'dir (104.111.771 TL). Şirket'in 2016 yılında Net Dönem Kârı 151.070.362 TL (2015: Net Dönem Zararı-105.613.041 TL) olarak gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.294.264.837 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.143.759.364 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tutarları yaklaşık 1.450 milyon TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Şirket tarafından değerlendirilecektir.

Şirket'in Nurol Tower, Nurol Park ve Nurol Life projeleri ile ilgili durumu ise şu şekildedir:

Henüz satış gerçekleştirilmemiş olduğundan nakdi giriş yaratacak konut adedi Nurol Tower projesinde 129, Nurol Park'ta 370 ve Nurol Life'ta 275'tir.

Nurol Tower projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmektedir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 128 adet konut teslim edilmiştir.

Nurol Park projesi kapsamında ise, Temmuz 2016 yılı itibarıyla konut teslimlerine başlanmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 716 adet konut teslim edilmiştir.

Nurol Life projesi kapsamında konut teslimlerinin 2017 yılı içinde başlanması öngörülmektedir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir.

Söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceği öngörülmektedir.

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller altında takip ettiği Nurol Tower projesi ticari ünitelerine ilişkin kiralama faaliyetleri ile ilgili çalışmalarını sürdürmektedir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla önemli bir kısmı ile kiralama konusunda mutabakata varmıştır.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerden önemli tutarlarda kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

Şirket'in Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Kurulu'nun Değerlendirmeleri ve Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler:

Şirket'in net işletme sermayesinin doğurduğu fon ihtiyacının karşılanması için gerekli olabilecek yeni fonların temininde, mevcut borçların yeniden yapılandırılmasında ve borçlanmalara ilişkin sözleşmelerin gerektirdiği şartların sağlanmasında ana hissedar Nurol İnşaat, Şirket'e tam destek sağlamaya devam edeceğini taahhüt etmiştir.

Şirket, 2016 yılı içerisinde ödemekle yükümlü olduğu kredilerin vadesini refinansman yaparak daha uzun bir vadeye yaymıştır. Bu sayede Şirket'in 2016 yılı nakit akışı olumlu yönde etkilenmiştir.

Bu çerçevede, Şirket'in likiditeye yönelik mevcut kaynakları yeterli bulunmakta, projekte edilen nakit akımları için ek kaynağa ihtiyaç duyulmayacağı öngörülmektedir.



FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu (bilançosu) ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetiminin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

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

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

Görüş

4. Görüşümüze göre, finansal tablolar, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Diğer Husus

5. Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 29 Şubat 2016 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Raporlar

6. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

7. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

8. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.



NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2016 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		1.294.264.837	1.380.136.446
Nakit ve nakit benzerleri	5	22.731.649	5.313.677
Ticari alacaklar	6	153.805.735	109.080.516
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4,6	200.113	55.283
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	153.605.622	109.025.233
Diğer alacaklar	7	14.161	9.372
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	4,7	4.789	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	9.372	9.372
Stoklar	8	989.326.691	1.166.961.023
Peşin ödenmiş giderler	9	87.834.741	98.615.884
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	101.679	95.123
Diğer dönen varlıklar	18	40.450.181	60.851
DURAN VARLIKLAR		566.671.887	200.872.424
Ticari alacaklar	6	19.849.607	17.928.720
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	19.849.607	17.928.720
Diğer alacaklar	7	490.056	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	490.056	-
Maddi duran varlıklar	12	3.362.622	1.461.238
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	461.565.000	74.100.000
Peşin ödenmiş giderler	9	5.206.104	7.463
Diğer duran varlıklar	18	76.198.498	107.375.003
TOPLAM VARLIKLAR		1.860.936.724	1.581.008.870

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2016 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.143.759.364	1.129.454.900
Kısa vadeli borçlanmalar	13	90.150.000	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	156.992.245	224.406.681
Türev araçlar	11	98.894	-
Ticari borçlar	6	541.083.232	312.514.132
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4,6	533.269.463	304.569.373
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	7.813.769	7.944.759
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	159.403	117.897
Diğer borçlar	7	156.612	4.152.798
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4,7	27.657	4.047.959
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	128.955	104.839
Ertelenmiş gelirler	9	334.402.494	565.910.797
Kısa vadeli karşılıklar	17	19.011.406	20.367.650
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	17	157.565	86.038
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	17	18.853.841	20.281.612
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	1.705.078	1.984.945
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		510.766.759	396.263.944
Uzun vadeli borçlanmalar	13	490.696.597	378.068.788
Ertelenmiş gelirler	9	19.849.607	17.928.720
Uzun vadeli karşılıklar	17	220.555	266.436
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	17	220.555	266.436
ÖZKAYNAKLAR		206.410.601	55.290.026
Ödenmiş sermaye	19	80.000.000	40.000.000
Sermaye avansı	19	-	140.000.000
Paylara ilişkin primler	19	100.000.000	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	19	25.104	(25.109)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>	19	25.104	(25.109)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	19	25.104	(25.109)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	2.398.514	2.046.429
Geçmiş yıllar zararları		(127.083.379)	(21.118.253)
Net dönem karı / (zararı)		151.070.362	(105.613.041)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.860.936.724	1.581.008.870

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2016 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	20	466.924.584	104.111.771
Satışların maliyeti (-)	20	(331.824.129)	(42.274.221)
Brüt kar		135.100.455	61.837.550
Pazarlama giderleri (-)	21	(20.228.982)	(20.268.587)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(9.318.262)	(7.408.971)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	273.864.619	46.346.680
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(112.733.714)	(69.702.594)
Esas faaliyet karı		266.684.116	10.804.078
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	24	(2.215.000)	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		264.469.116	10.804.078
Finansman geliri	25	56.714	465.585
Finansman gideri (-)	25	(113.455.468)	(116.882.704)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		151.070.362	(105.613.041)
Dönem vergi geliri/(gideri)	26	-	-
Dönem karı / (zararı)		151.070.362	(105.613.041)
Adi pay başına kazanç/(kayıp)	27	2,0570	(2,6403)
Sulandırılmış pay başına kazanç/(kayıp)	27	2,0570	(2,6403)
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		50.213	(52.975)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER		151.120.575	(105.666.016)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Tanımlanmış Pay ihraç Ödenmiş sermaye	Kardan fayda planları Sermaye avansı	ayrılmış primleri/ iskontolar	yeniden ölçüm kayıpları	Birikmiş karlar		Özkaynaklar	
					Kısıtlanmış yedekler	Net dönem (zararı)/karı		
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	40.000.000	-	-	27.866	2.046.429	10.475.359	(31.593.612)	20.956.042
Transferler	40.000.000	-	-	27.866	2.046.429	10.475.359	(31.593.612)	20.956.042
Sermaye avansı	-	140.000.000	-	-	-	-	-	140.000.000
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(52.975)	-	-	(105.613.041)	(105.666.016)
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	40.000.000	140.000.000	-	(25.109)	2.046.429	(21.118.253)	(105.613.041)	55.290.026
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	40.000.000	140.000.000	-	(25.109)	2.046.429	(21.118.253)	(105.613.041)	55.290.026
Sermaye arttırımı	40.000.000	(140.000.000)	100.000.000	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	352.085	(105.965.126)	105.613.041	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	50.213	-	-	151.070.362	151.120.575
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	80.000.000	-	100.000.000	25.104	2.398.514	(127.083.379)	151.070.362	206.410.601

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

1 OCAK - 31 ARALIK 2016 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(35.950.439)	63.996.167
Dönem Karı / (Zararı)		151.070.362	(105.613.041)
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(94.746.618)	(11.056.575)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	988.747	397.340
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		708.664	85.916
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	112.515.363	5.095.308
Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		98.894	-
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	24	2.215.000	(669.139)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	24	2.215.000	(669.139)
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	(211.273.286)	(15.966.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	(211.273.286)	(15.966.000)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(92.179.947)	180.753.492
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(494.845)	20.000
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)	9	5.582.502	(23.028.499)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(34.182.914)	(185.213.354)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		228.569.100	267.207.957
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(46.665.184)	(40.968.965)
Ertelenmiş gelirdeki (azalış) / artış		(229.587.416)	190.049.308
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		(3.996.186)	4.053.956
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(11.405.004)	(31.366.911)
Faaliyetlerde (kullanılan)/sağlanan nakit akışları		(35.856.203)	64.083.876
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(94.236)	(87.709)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(224.224)	1.356.716
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(202.817)	(87.423)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(202.817)	(87.423)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(21.407)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	1.444.139
C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		46.701.614	(73.619.227)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		960.821.929	106.900.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(914.120.315)	(320.519.227)
Diğer nakit girişleri		-	140.000.000
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		10.526.951	(8.266.344)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	5.313.677	13.580.021
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	15.840.628	5.313.677

İletişim Bilgileri

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Müdürlük

Adres: Büyükdere Cad. Nurol Plaza No: 257 Kat: 3 34450

Maslak / İstanbul

Telefon: 0 212 286 82 40

Faks: 0 212 285 99 56

Web: www.nurolgyo.com

E-Posta: info@nurolgyo.com

Yatırımcılar için: yaticimci@nurolgyo.com