



**Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2015 Faaliyet Raporu**

İçindekiler

- 02** Kurumsal Profil
- 04** Genel Müdür Mesajı
- 05** Yönetim Kurulu
- 06** Üst Yönetim ve Organizasyon Şeması
- 07** Komiteler
- 08** Vizyon, Misyon, Değerler
- 10** Finansal Göstergeler
- 11** Dünya Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Gelişmeler
- 12** Konut Sektörü



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





Kurumsal Profil

Nurol GYO gayrimenkul sektöründeki öncü rolünü hayata geçirdiği projelerle sürdürürken, her alanda uzman ekipleriyle pazarlamadan proje yönetimine tüm iş süreçlerinde paydaşlarına hizmet veriyor.

Genel Müdür Mesajı

Güçlü ekonomik temellere sahip olan ülkemizde 2015 yılında yapılan iki genel seçim, global ekonomide yaşanan çalkantılara rağmen önümüzdeki döneme ilişkin beklenti ve hedeflerimize ulaşmak için başarılı ve kararlı bir çalışma dönemi geçirdik. Hızla yükselen projeleriyle İstanbul'a değer kazandıran NuroL GYO, 2015 yılında satılan konut sayısı ve cirosunu yüzde 30 artırmayı başardı. 2016 yılında da çok çalışacak, paydaşlarımıza katma değer yaratmayı kararlılıkla sürdüreceğiz.



Değerli Paydaşlarımız,

Türkiye, son yıllarda sahip olduğu geniş vizyonla her alanda kararlı adımlar atıyor. Çok büyük yatırımların hayata geçirildiği, örnek bir gelişme ve kalkınma süreci başarıyla yürütülüyor.

Ülkemizin dayanıklı ve istikrarlı bir ekonomik yapıya kavuşmasını sağlayan bu anlayış, ekonominin lokomotifliğini üstlenen inşaat ve konut sektörünün de gelişmesine güç katıyor. Konut sektörü, 2015 yılında da büyümesini sürdürerek, 2016 yılına daha büyük hedeflerle girdi. Türkiye'de 2015 yılında 1 milyon 300 bin konut satıldı. 2016'da yıl bu seviyenin aşılanacağına inanıyoruz.

Türkiye'nin köklü ve deneyimli kuruluşlarından NuroL Şirketler Topluluğu da, yarım asırdır Türkiye'nin gelişme sürecine katkı sağlıyor. Otoyoldan köprüye, barajdan metroya birçok altyapı projesini Türkiye'ye kazandıran NuroL, 2016'da 50. faaliyet yılına ulaşma mutluluğunu yaşıyor.

NuroL GYO olarak biz de, gerçekleştirdiğimiz gayrimenkul projeleriyle bu başarının parçası olmaktan gurur duyuyoruz. 2015 yılını satılan konut adedi ve ciro olarak yüzde 30 artışla tamamlamamız, bu konudaki başarımızı kanıtlıyor.

'Hayata Yatırım' anlayışıyla İstanbul'a kazandırdığımız üç projemiz, NuroL Tower, NuroL Park ve NuroL Life, hızla tamamlanıyor. NuroL Tower ofis kavramı ile rezidans konforunu, şehrin ilk A+ Ofis projesinde, Mecidiyeköy'de tek bir çatı altında buluşturuyor. Basın Ekspres'in en prestijli projesi NuroL Park ile özlemini duyduğunuz samimi ve sıcak mahalle dokusunu yeniden canlandırıyoruz. NuroL Life projesi ise lüks kavramını yeniden tanımlayarak avantajlı ve yatırım değeri yüksek konumuyla ve sunduğu modern hizmetlerle öne çıkıyor.

NuroL Tower, NuroL Life ve NuroL Park projelerinde toplam 76 bin metrekare ofis var. Bu, şu anda piyasada olan Avrupa yakasındaki yeni ofis arzının yüzde 10'una karşılık geliyor. NuroL Park projemizde yurt dışında merkezi olan birçok firma havaalanına yakın konumundan dolayı yoğun ilgi gösteriyor. Mecidiyeköy NuroL Tower projesinde ise ortalama 3 bin kişi yaşayacak ve çalışacak. NuroL Park projesinde yıllık 2 milyon 800 bin ziyaretçi bekliyoruz. NuroL Life ise pratik lüks kavramıyla öne çıkıyor. NuroL Life, Belgrad Ormanı'na komşu olan, çok büyük altyapı yatırımlarının yapıldığı Ayazağa vadisinde yer alıyor ve çok iyi bir yatırım fırsatı sunuyor.

2016, NuroL Tower ve NuroL Park projelerimizde yaşamın başladığı yıl olacak. NuroL Life projemizi de hızla tamamlayarak, yepyeni bir yaşama kapı açacağız. Projelerimizin sağladığı başarıyla yakaladığımız ivmeyi 2016 yılında artırarak sürdüreceğimize inanıyoruz. 2016'da yüzde 25-30 büyüme yakalamayı hedefliyoruz. Türkiye hızla büyüyor ve dünyanın en büyük ekonomilerinden biri olmak için 2023 hedeflerine emin adımlarla yürüyor. NuroL GYO olarak bu yürüyüşte yol arkadaşlığı yapmaktan gurur duyuyor ve Türkiye'nin hedeflerine katkı sağlamak için inançla çalışıyoruz.

2016 yılı, hem Türkiye'nin, hem de NuroL GYO'nun hedefleri için çok önemli bir kilometre taşı olacaktır.

Saygılarımla,

Samim Hatipoğlu
NuroL GYO Genel Müdürü

Yönetim Kurulu



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



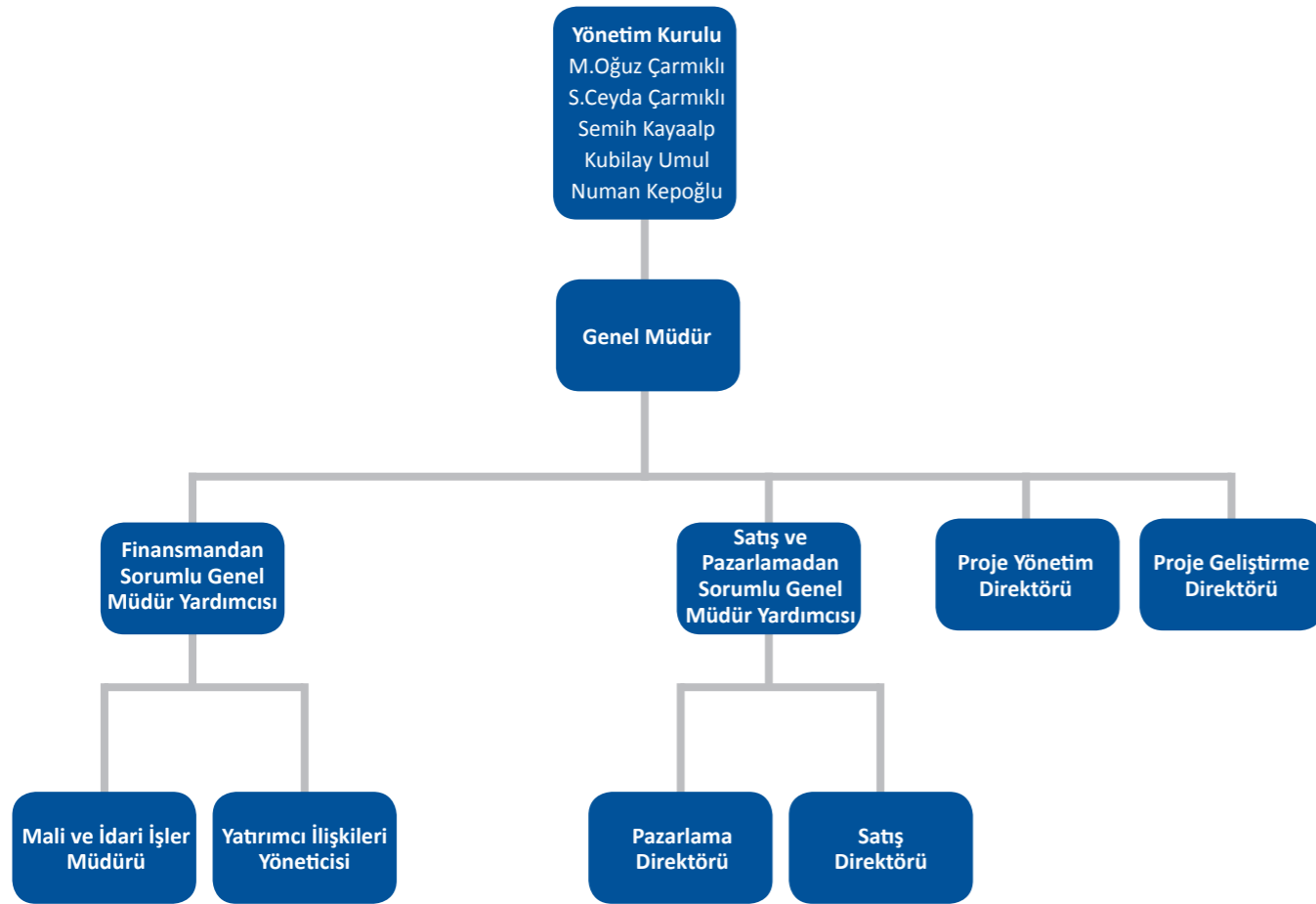
Yönetim Kurulu Bağımsız Üye

Numan Kepoğlu

Üst Yönetim

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

Organizasyon Şeması



Komiteler

Kurumsal Yönetim Komitesi

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. Kurumsal Yönetim Komitesi, bir Başkan ve iki Üyeden oluşmaktadır.

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

Denetimden Sorumlu Komite

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. Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak amacıyla Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan 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

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

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi iki üyeden oluşmaktadır.

- Kubilay UMUL
- Numan KEPOĞLU

Hayata Yatırım mottosuyla çalışan Nurol GYO, arazi geliştirmeden proje tasarımına pazarlamadan satışa dek her alanda kendine duyulan güvene layık olmak için çalışmakta ve bu sayede yatırımcısının da beklentilerini karşılamaktadır.

Türkiye ekonomisine yarım asırdan bu yana katkı sağlayan Nurol Holding, bünyesinde faaliyet gösteren Nurol GYO ile sektöre yeni bakış açıları sunmaktadır. Uzmanlığını tecrübesiyle buluşturan Nurol GYO, küresel bir aktör olma yolunda hızla ilerleyen ülkemiz için örnek teşkil edecek iddialı projeleri hayata geçirmektedir. 21. yüzyılın yaşam tarzını ve özellikle metropol ihtiyaçlarını doğru okuyup, uygun gayrimenkul çözümleri geliştiren Nurol GYO, “Hayata Yatırım” mottosuyla çıktığı yolda müşterilerinin istek ve ihtiyaçlarını karşılayan kârlı konut ve ofis projeleri üretmektedir.

Tecrübeli, nitelikli ve eğitimli kadrosu, meydana getirdiği katma değerli projeleri ve gösterdiği performansla Nurol GYO, arazi geliştirmeden proje tasarımına pazarlamadan satışa dek her alanda kendine duyulan güvene layık olmak için çalışmakta ve bu sayede yatırımcısının da beklentilerini karşılamaktadır.

Nurol GYO'nun portföyünde, Ankara Nurol Residence ve Karum İş Merkezi, İstanbul Nurol Plaza ve Zekeriyaköy Evleri, Bodrum Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi yer almaktadır. İlk yatırımını İstanbul Mecidiyeköy'de yapan Nurol GYO, 7 bin m²'lik arazide “Nurol Tower” projesini hayata geçirmektedir. Nurol GYO'nun İstanbul'daki ikinci projesi, Güneşli'de eski Hürriyet Medya Towers binasının bulunduğu 55 bin m²'lik arazide yer alan Nurol Park isimli karma projedir. Nurol GYO'nun üçüncü projesi ise Seyrantepe'de 9 bin 500 m²'lik arazi üzerinde yer alan Nurol Life projesidir.

Vizyon

Nurol GYO yatırımını ve tasarımını yaptığı her projede gayrimenkul sektörünün çitasını yükseltme vizyonuyla hareket etmektedir. Bu doğrultuda topluma

değer katan, yenilikçi ve çevreyle dost bir dünya yaratacak sürdürülebilir projeler gerçekleştirmektedir.

Misyon

Dinamik bir ekip ruhuna sahip Nurol GYO, müşteri beklenti ve ihtiyaçlarını doğru şekilde okuyarak uygun çözümler üretmekte, güncel trendler ışığında hızlı ve rekabetçi projeler geliştirme misyonuyla ilerlemektedir.

Değerler

Nurol GYO çalışanları, yatırımcıları, iş ortakları ve müşterileri ile olan ilişkilerini; karşılıklı saygı, itibar ve dürüstlük ilkeleri doğrultusunda yürütmektedir. Şirket çalışanlarının iş ve yaşam kültürü haline gelen bu değerler, Nurol GYO'nun birbirinden değerli müşterilerine yaklaşımının en önemli yapı taşıdır.

Kayıtlı Sermaye Tavanı 200.000.000 TL olan şirketin Çıkarılmış Sermayesine tekabül eden 40.000.000 (Kırmilyon) adet paydan 10.404.000 (Onmilyondörtüzdörtbin) adet pay A Grubu ve nama yazılı, 29.596.000 (Yirmidokuzmilyonbeşyüzdoksanaltıbin) adet 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.

Şirket Profili

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

Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

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

sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.

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

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

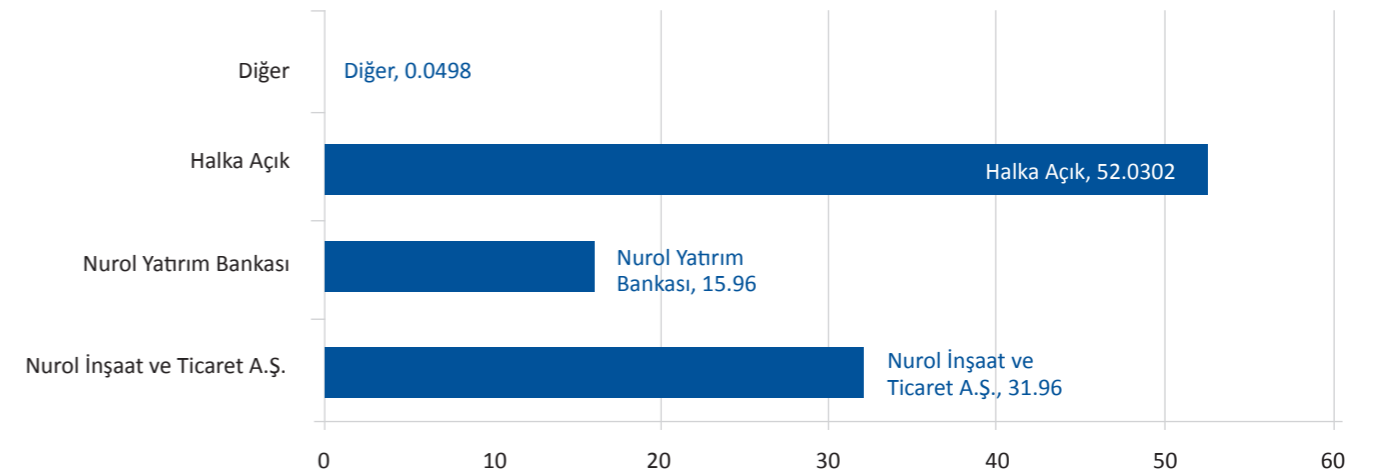
Sermaye Bilgileri

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

Ortaklık Yapısı

	TL	%
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	12.787.760.-	31,9694
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	6.387.900.-	15,96975
Nurettin Çarmıklı	2.040.-	0,0051
Erol Çarmıklı	2.040.-	0,0051
M. Oğuz Çarmıklı	2.040.-	0,0051
E. Sabri Çarmıklı	2.040.-	0,0051
Gürol Çarmıklı	2.040.-	0,0051
Oğuzhan Çarmıklı	2.040.-	0,0051
Halka Açık	20.812.100.-	52,03025
Toplam	40.000.000.-	100,00

Ortaklık Yapısı %



1999 yılı içerisinde halka açılan ve İMKB'ye kote olan Nurol GYO'nun rapor döneminde yararlandığı bir teşvik bulunmamaktadır.

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri

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

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

dönüşüm şeklinde sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

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

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

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

Başlıca Finansal Göstergeler

Finansal Göstergeler (Milyon TL)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Dönen Varlıklar	24,5	133,5	445	732	997	1.380
Duran Varlıklar	38,5	45	63	109	140	200
Aktif Toplamı	63	178,6	508	840	1.138	1.581
Kısa Vadeli Yükümlülükler	0,5	24,8	237,8	582	602	1.147
Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,06	91	200	205,8	515	378
Net Kar	4,4	1	7	-17,2	-31,5	105,6
Satış Gelirleri	4,8	4,6	4,5	8,4	6,5	105,5
Satış Maliyetleri	1,2	1	1,3	4,4	1,8	43,5

Hisse Senedi Performansı

Hisse Senedi Performansı	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Piyasa Değeri (milyon TL)	40	61,5	310	160	157	371
Borsa Kapanış Fiyatı (TL)	1,00	1,54	7,74	4,01	3,94	4,64
Pay Başına Kâr (TL)	0,44	0,03	0,17	-0,43	-0,79	

Nurol GYO, 2015 yılı içinde de sektördeki yerel ve küresel tüm gelişmeleri takip ederek, stratejilerini belirlemiştir.



ABD Ekonomisi

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

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

Ağustos ayında ABD güven endeksleri beklentileri aşarak ekonomik toparlanma yönünde güçlü sinyaller vermiştir. Temmuz ayında 90,3 seviyesinde olan tüketici güven endeksi, Ağustos 2015'te 92,4'e yükselerek 2007 yılından bu yana en iyi performansını sergilemiştir. Beklentilerin üzerinde gerçekleşen rakamlar, ekonomideki görünümün yılın ikinci yarısında daha da toparlandığı şeklinde yorumlanmıştır. ISM (Institute for Supply Management) PMI endeksi ise, Ağustos 2015'te 1,9 puan artarak 57,1'den 59 seviyesine yükselmiştir.

ABD'de mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre, GSYH yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda nihai olarak %0,2 oranında daralmıştır. İkinci çeyrekte iktisadi faaliyetin seyrine ilişkin açıklanan veriler ise karışık sinyaller vermiştir. Perakende satışlar Mayıs 2015'te, bir önceki aya göre %1,2 oranda artarken, bu dönemde sanayi üretimi ve kapasite kullanım oranı gerilemiştir. Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,5 oranında artan ÜFE ise son 2,5 yılın en hızlı yükselişini kaydetmiştir.

2 Ekim 2015'te açıklanan ABD tarım dışı istihdam rakamları, Eylül 2015'te, beklentilerin altında istihdam yaratıldığını ve istihdam piyasasında ilerlemenin yavaş seyrettiğini ortaya koymuştur. Beklentilerin 200 bin kişi yönünde olduğu Eylül ayında 142 bin kişilik yeni istihdam yaratılmıştır. İşsizlik oranının yüzde 5,2'den yüzde 5,1'e gerilemesine rağmen, işgücüne katılımda düşüş yaşanmıştır. İşgücüne katılım oranı yüzde 62,4 ile kriz öncesi seviyelerin oldukça altında yer almıştır.

Avro Bölgesi

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

*Kaynak: T.C. KALKINMA BAKANLIĞI 2015 BÜLTENİ

Konut satışları, 2015 yılında bir önceki yıla göre %10,6 artış gösterirken, 239 bin 767 konut satışı ile İstanbul en yüksek satış rakamının görüldüğü il olmuştur.



Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2015

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

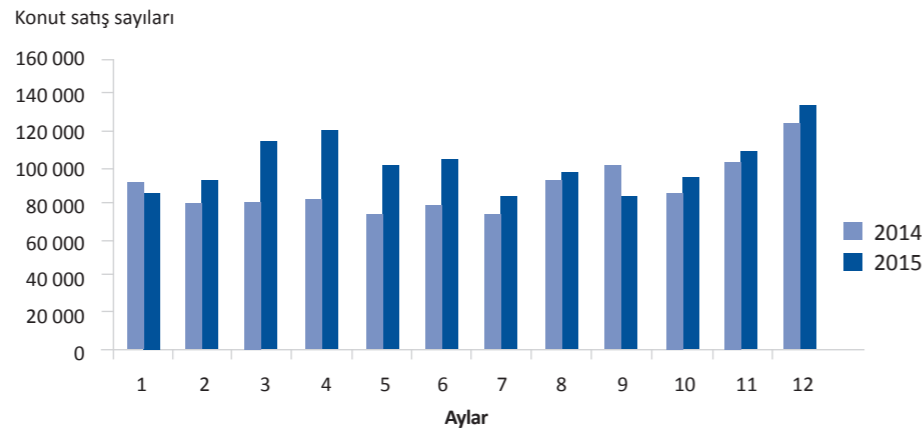
Türkiye'de 2015 Aralık ayında 142 bin 599 konut satılmıştır

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

İpotekli konut satışları

İpotekli konut satışları 2015 Aralık

Konut satış sayıları, 2014-2015



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

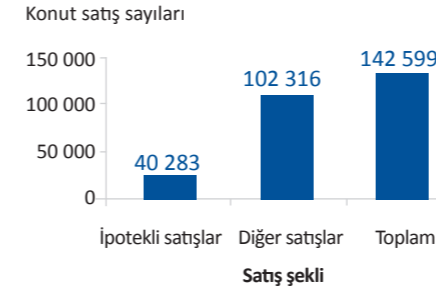
Diğer satış türleri sonucunda 102 bin 316 konut el değiştirmiştir

Diğer konut satışları, Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %11,8 oranında artarak 102 bin 316 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul, 17 bin 769 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %66,8 olmuştur. Ankara, 10 bin 611 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer alırken onu 5 bin 861 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il ise 9 konut ile Ardahan olmuştur.

Konut satışlarında 74 bin 032 konut ilk defa satılmıştır

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 artarak 74 bin 032 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,9'dur. İlk satışlarda İstanbul, 13 bin 625 konut satışı

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2015



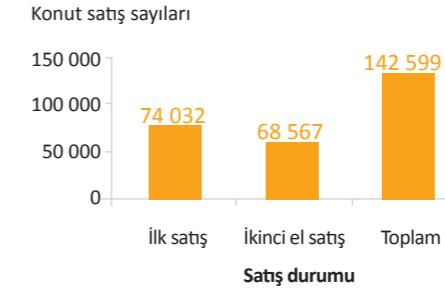
ile en yüksek paya (%18,4) sahip olurken, İstanbul'u 8 bin 031 konut satışı ile Ankara ve 3 bin 695 konut satışı ile İzmir izlemiştir. İkinci el konut satışlarında 68 bin 567 konut el değiştirmiştir. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %0,4 azalış göstererek 68 bin 567 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul, 12 bin 970 konut satışı ve %18,9 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,8 olmuştur. Ankara, 8 bin 015 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 4 bin 650 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Türkiye genelinde 2015 yılında yabancılara 22 bin 830 konut satılmıştır.

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

Yabancılara yapılan konut satışlarında 2015 yılında ilk sırayı 7 bin 493 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 6 bin 072 konut ile Antalya almıştır. Antalya'yı 1 501 konut satışı ile Bursa ve 1 425 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Yabancılara 2015 yılı Aralık ayında ise 2 bin 283 konut satışı yapılmıştır. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Aralık 2015'te ilk sırayı 977 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 460 konut satışı ile Antalya, 139 konut satışı ile Bursa

*Kaynak: TÜİK (Konut satış istatistikleri Aralık 2015 Bülteni)

Durumuna göre konut satışı, Aralık 2015



ve 118 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmıştır. Irak vatandaşları 2015 yılında Türkiye'de 4 bin 228 konut satın almıştır. Irak'ı 2 bin 704 konut ile Suudi Arabistan, 2 bin 130 konut ile Kuveyt, 2 bin 036 konut ile Rusya Federasyonu ve 1.054 konut ile İngiltere vatandaşları izlemiştir. Aralık ayında ise Irak vatandaşları Türkiye'den 512 konut satın almıştır. Onları sırasıyla, 258 konut ile Suudi Arabistan, 209 konut ile Kuveyt ve 150 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izlemiştir. Türkiye genelinde 2015 yılında, erkekler

İstanbul'da 141 bin 011 konut erkekler tarafından alınırken, kadınlar ve erkekler tarafından ortak alınan konut sayısı 7 bin 871 olmuştur.

774 bin 874 (%60,1), kadınlar 382 bin 237 (%29,6) konut sahibi olurken, 29 bin 708 (%2,3) konut kadınlar ve erkekler tarafından ortaklaşa alınmıştır. İstanbul, 67 bin 960 konut satışı ve %17,8 payla Türkiye'de kadınlar tarafından en fazla konut satın alınan il olmuştur. İstanbul'da 141 bin 011 konut erkekler tarafından alınırken, kadınlar ve erkekler tarafından ortak alınan konut sayısı 7 bin 871 olmuştur. Hakkari, 28 konut ile kadınlara ve 110 konut ile erkeklere en az satışın gerçekleştiği il olmuştur.





Şirket Faaliyetleri

Nurol GYO faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektöründeki tüm faaliyetlerinde çevre, insan ve sürdürülebilirlik kriterlerinden taviz vermeden ilerliyor.

Nurol GYO, yaşamı kolaylaştıran, keyif ve konfor katan seçkin projeleriyle hayata değer katmaya devam etmektedir.

Portföydeki Varlık Ve Haklara İlişkin Açıklamalar / Ekspertiz Raporu Özetleri



Nurul Tower - Mecidiyeköy

Nurul Tower

Nurul Tower projesi, Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Yeşil Bina Sertifikası LEED Gold kriterlerine göre inşa edilmiştir. Tüm üniteleri güneydoğu ve güneybatıya bakacak şekilde üçgen formda tasarlanan Nurul Tower'da, güneş enerjisinden maksimum düzeyde yararlanılmakta ve %40'a varan enerji tasarrufu hedeflenmektedir. Depreme karşı son derece dayanıklı bir yapıda inşa edilen Nurul Tower'da, çelik ve beton sınıfı olarak yüksek katlı binalar için en uygun malzemeler kullanılmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

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

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak, No: 2, Nurul Tower, 336 adet bağımsız bölüm, Şişli / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m ² yüzölçümlü 3 no'lu parselde kayıtlı 336 adet bağımsız bölüm.
Sahibi	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	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	652.660.000,-TL	2.401.515,-TL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	409.735.000,-TL	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	657.880.000,-TL	---
Nihai Değer Takdiri	652.660.000,-TL	2.401.515,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

RAPOR NO: 2015/NUROLGYO/005

Nurul Park

Nurol GYO'nun tamamlama aşamasındaki projelerinden biri olan Nurul Park, İstanbul Güneşli'de Basın Ekspres Yolu üzerinde bulunmaktadır. Nurol GYO tarafından 460 milyon dolara satın alınan Hürriyet Medya Towers'ın bulunduğu alanda inşa edilen projenin fiili olarak 2016 yılında tamamlanması planlanmaktadır. Proje yaşam vadisi yaklaşımıyla 55 bin m²'lik bir alanda inşa edilmektedir. Karma kullanıma uygun olan proje, ağırlıklı olarak konutlardan oluşmaktadır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

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

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

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

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

RAPOR NO: 2015/NUROLGYO/006



Nurul Park - Basın Ekspres

Nurol Life

Nurol GYO'nun İstanbul'da geliştirdiği diğer bir projesi Nurol Life, Türk Telekom Arena Stadi'nin hemen yanı başında, 9.525 m²'lik arazi üzerinde inşa edilmektedir. Proje konut ve ofislerden oluşmaktadır. 50 katlı bir kule olarak inşa edilecek Nurol Life'ta farklı metrekarelerde toplam 466 konut yer alacak. Bunun yanı sıra projede 50 adet 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	15 Aralık 2015 tarih ve 007 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	25 Aralık 2015
Rapor Tarihi	31 Aralık 2015
Raporlama Süresi	4 iş günü
Rapor No	2015/NUROLGYO/007
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Türü	Parsel üzerinde 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	180.565.000,-TL	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	---	625.860.000,-TL
Nihai Değer Takdiri	180.565.000,-TL	625.860.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

RAPOR NO: 2015/NUROLGYO/007



Nurol Life - Seyrantepe

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 metrekarelik 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	15 Aralık 2015 tarih ve 001 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	24 Aralık 2015
Rapor Tarihi	31 Aralık 2015
Raporlama Süresi	5 iş günü
Rapor No	2015/NUROLGYO/001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Türü	Pazar Değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Nurol Plaza, No: 257, B Blok, 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler Sarıyer/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 4064 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler.
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	27, 28, 33 ve 34 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadır. 39 ve 40 no'lu bağımsız bölümler mal sahibi tarafından ofis, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler ise 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	37.490.000,-TL	248.720,-TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	38.105.000,-TL	---
Nihai Değer Takdiri	37.490.000,-TL	248.720,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

RAPOR NO: 2015/NUROL GYO/001



Nurol Plaza - Maslak



Karum İş ve Alışveriş Merkezi - Ankara

Karum İş ve Alışveriş Merkezi

Karum İş ve Alışveriş Merkezi Ankara'nın ilklerinden biri olarak kabul edilmektedir. 1986'da Ankara Gaziosmanpaşa'daki Sheraton Hotels & Towers Projesi ile birlikte projelendirilen Karum İş ve Alışveriş Merkezi Ekim 1991'de hizmete girmiştir. Bugün başkentin önemli sembollerinden biri kabul edilen Karum, Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi ve Tahran Caddesi'nin kesişme noktasında yer almaktadır. Geleneksel Türk mimarisıyla çağdaş çizgileri buluşturan Karum, 27.000 m² kiralanabilir alanıyla 382 adet mağaza, 103 ofis ve 2 kat otoparktan oluşmaktadır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	15 Aralık 2015 tarih ve 003 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	25 Aralık 2015
Rapor Tarihi	31 Aralık 2015
Raporlama Süresi	4 iş günü
Rapor No	2015/NUROLOGYO/0003
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	Kiracı tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar Lejanti: "Uluslararası Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı", Plan Notları: Emsal: 3,35 ve hmaks: serbest
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Ofis/büro

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

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

RAPOR NO: 2015/NUROLOGYO/003

Nurol Residence

Nurol Residence ilhamını, yeniden yaratılan tarihi bağ evlerinden almaktadır. Her bir büyük dairede muhteşem manzaralı 68 metrekarelik teras, bahçeye açılan 170 metrekarelik salon, özel banyo, altı yatak odası ve çok özel mutfak bulunmaktadır. Nurol Residence'ta büyük dairelerden farklı olarak 98 metrekarelik 1+1 ve 134 metrekarelik 2+1 daireler de mevcuttur. Aynı zamanda 1.500 metrekarelik 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 alanları da bünyesinde barındırmaktadır. Projenin tasarımında, yangın ve su baskınlarına karşı tüm önlemler de düşünülmüştür.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	15 Aralık 2015 tarih ve 004 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	25 Aralık 2015
Rapor Tarihi	31 Aralık 2015
Raporlama Süresi	4 iş günü
Rapor No	2015/NUROLOGYO/004
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 lejanti: "Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı", Plan notları: İnşaat Nizamı: blok nizam ve hmaks: 38 m.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Mesken / ofis

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

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

RAPOR NO: 2015/NUROLOGYO/004



Nurol Residence - Ankara

Portföy

OASIS AVM

Bodrum'da, Gümbet Kavşağı'nda islahı ve peyzajı yapılmış 50 bin metrekare üzerinde kurulmuş bir alışveriş, kültür ve eğlence merkezi olan Oasis, 25 bin metrekare kiralanan alan sunmaktadır. 239 adet mağazasıyla dekorasyondan giyime, yemekten eğlenceye, konferans salonundan hobi merkezine kadar uzanan seçeneklerin yer aldığı Oasis AVM, Bodrum'a ve Bodrum'a gönül verenlere hizmet etmektedir. 24 saat kesintisiz güvenlik ve temizlik hizmetleri sunulan Oasis AVM'de 800 araçlık otopark yer almaktadır. Ayrıca su oyun havuzları, nilüfer havuzları, palmiyeler, hurma ağaçları, 45 yıllık korunmuş kaktüsler, üç asırlık zeytin ağaçları, avlular, meydanlar, heykeller ve daha birçok peyzaj öğesiyle 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	15 Aralık 2015 tarih ve 002 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	25 Aralık 2015
Rapor Tarihi	31 Aralık 2015
Raporlama Süresi	4 iş günü
Rapor No	2015/NUROLOGYO/002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Türü	Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103,121,125,132,133,134,135,142,225,255,258,421 ve 425 no'lu dükkanlar, Bodrum / MUĞLA
Tapu Bilgileri Özeti	Muğla İli, Bodrum 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 Lejanti: "Ticaret Alanı", Plan notları: TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Mağaza

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

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

RAPOR NO: 2015/NUROLOGYO/002



Oasis - Bodrum

Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 24/(b)	5.313.677	13.580.021
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 24/(a)	1.241.061.023	905.969.835
C İştirakler	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 24/(b)	-	-
Diğer Varlıklar		334.634.170	218.793.289
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 3/(k)	1.581.008.870	1.138.343.145
E Finansal Borçlar	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 31	(602.475.469)	(676.312.554)
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 31	-	-
H İlişkili Tarafra Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 23/(f)	(4.047.959)	(2.142)
I Özkaynaklar	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 31	(55.290.026)	(20.956.042)
Diğer Kaynaklar		(919.195.416)	(441.072.407)
D Diğer Kaynaklar	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 3/(k)	(1.581.008.870)	(1.138.343.145)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 24/(b)	-	-
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 24/(b)	5.305.140	13.514.283
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 24/(d)	-	-
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 28	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 31	-	-
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyet Ortaklığı Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 22/(e)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 22/(e)	0%	0%	10%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 24/(a),(b)	78%	80%	50%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 24/(b)	0%	0%	50%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 24/(d)	0%	0%	49%
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 24/(c)	0%	0%	20%
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 28	0%	0%	10%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 31	1097%	3227%	500%
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma Hesabı	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 22/(e)	0%	1%	10%

Nurol GYO elinde bulunan arazileri, Proje Geliştirme ve Proje Yönetim Departmanlarının iş birliğiyle verimli projelere dönüştürmektedir.

Nurol GYO bünyesinde Proje Geliştirme ve Yönetim olmak üzere iki ana departman görev yapmaktadır. Bu iki departman mevcut ya da geliştirilmek amacıyla gündeme alınan arsa ve arazileri değerlendirmek amacıyla çalışmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce geliştirilmesi planlanan arsa ve arazilerle ilgili her türlü yasal yükümlülük, fiziki altyapı ve pazar araştırması Proje Yönetim ve Geliştirme Departmanları tarafından senkronize şekilde kendi görev sahaları dahilinde yapılmaktadır. Elde edilen bilgiler ışığında Proje Geliştirme Departmanı fizibilite hazırlamaktadır. Söz konusu fizibilite çalışması Şirket bünyesinde değerlendirilip yatırım onayı alındıktan sonra temel konsept oluşturulmaktadır. Daha sonra müelliflik ve danışmanlık gibi sorumluluk alanları belirlenmektedir.

Bu sürecin tamamlanmasıyla Proje Yönetim ekibi, mimari ve diğer müellif gruplarla birlikte proje geliştirme, resmi kurumlarla iletişim ve izin/onay sürecini yürütmeye başlanmaktadır. Eş zamanlı olarak Proje Geliştirme Departmanı da söz konusu projeye hizmet eden müellif, danışman, müteahhit ve şirket içi departmanlar

arasında tüm başlık ve sorumluluk sahalarını kapsayacak şekilde koordinasyon ve iletişimi düzenlemektedir.

Proje Yönetim Departmanı inşaat yapısının iskânı alınana kadar görevine devam etmektedir.

Proje Geliştirme Departmanı'nın görevi ise inşaat, izin ve bunlarla eş zamanlı devam eden satış süreci tamamlanana kadar sürmektedir.

Proje geliştirme aşamaları

- 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

Proje geliştirmede dikkate alınan hususlar

- Proje geliştirilirken yatırıma konu arsa/ araziyle ilgili tüm yasal şartlar (izinler, haklar, kısıtlar, mülkiyetler vs.) göz önünde bulundurulmaktadır.
- Arsa/arazinin en etkin ve verimli şekilde nasıl kullanılabileceğine dikkat edilmektedir.
- Mimari konsept aşamasından inşaat ve işletmeye kadar projelerin tüm aşamalarında sürdürülebilirlik anlayışı göz önünde bulundurulmaktadır.
- Gayrimenkulün bölgesel özellikleri, piyasa araştırması, mevcut ve

planlanan projeler tüm ayrıntılarıyla ele alınmaktadır.

- Bu kriterlerin yerine getirilmesinin ardından projenin ideal kurgusu ve konsepti oluşturulmaktadır.

Proje geliştirmede hedef ve stratejilerin rolü

- Şirket'in belirlediği temel hedefler ve ana strateji proje geliştirmede öncelik taşımaktadır.
- Sürdürülebilirlik ve çevre dostu anlayış proje geliştirmenin en önemli unsuru olarak değerlendirilmektedir. Bu, hedef ve stratejilerin önemli parçasıdır.
- Projenin, Nurol GYO'nun hem sürdürülebilirlik hem de temel hedef ve ana stratejisine uygunluğu kabul görürse yatırıma konu arsa/arazi hakkında SWOT analizi yapılmaktadır.
- Yapılan analiz doğrultusunda arsa/arazi üzerine beklenti, hedef ve stratejiler belirlenmektedir.
- Önceki aşamalarda uygunluğu kabul gören beklenti, hedef ve stratejiler; Şirket'e ve yatırımcılara maksimum kar getirecek projelere dönüştürülmektedir.

İnsan Kaynakları Yaklaşımı

Nurol GYO, elbette Nurol Holding'in sahip olduğu insan kaynakları yönetim anlayışı doğrultusunda mevcut çalışanlarının ve personel adaylarının güncel bilgilerle donanımlı olmasını, dinamik ve yaratıcı kişisel özellikleriyle Şirket'e ve kendilerine değer katabilecek bireyler olmasını istemektedir. Şirket bu amaç doğrultusunda çalışanlarının verimlerini artıracak ve başarılarını daimi kılacak eğitimler düzenlemekte ve bu eğitim anlayışını en önemli insan kaynağı ilkesi olarak kabul etmektedir.

Çevre Yaklaşımı

Nurol Holding'in çevre ve sürdürülebilirlik anlayışını birebir benimseyen Nurol GYO, bütün projelerinde çevre ve doğayla dost, bulunduğu ekosistemle uyumlu yaşam alanları inşa etmeyi hedeflemektedir. Bu yaklaşım Nurol GYO'nun gelecekte tasarlayacağı tüm projelere ışık tutmaya devam edecektir.

Nurol GYO, Mecidiyeköy'deki Nurol Tower projesini de bu anlayış doğrultusunda tasarlamıştır. Nurol Tower Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Yeşil Bina Sertifikası LEED Gold kriterlerine göre inşa edilmektedir. Yeşil bina sertifikası LEED, klasik binalara göre daha sağlıklı, çevreye saygılı, işletme giderleriyle daha ekonomik olan yüksek performanslı binaları tanımlamaktadır. Proje tamamlandığında benzer nitelikteki binalara göre %40'a varan enerji tasarrufu sağlanması hedeflenmektedir. Projede yer alacak elektrikli araç şarj ünitesi ve bisiklet park alanları çevre dostu ulaşımı teşvik ederken, bina içindeki hava kalitesini kontrol eden sistemler ve açılabilir pencerelerle bina sakinlerine konforlu bir yaşam sunulması amaçlanmaktadır.

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



Kurumsal Yönetim

Nurol GYO, yönetim ilkelerine sıkı sıkıya bağlı bir yapıya sahiptir. Holding'e ait Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensipler yönetici kadroları da dahil olmak üzere her kademedeki çalışan için geçerlidir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM BEYANI

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

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. Tebliğe göre, ortaklıklar ile yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlayan Yatırımcı İlişkileri Bölümünün oluşturulması ve bu bölümün ortaklık genel müdürü veya genel müdür yardımcısına ya da muadili diğer idari sorumluluğu bulunan yöneticilerden birine doğrudan bağlı olarak çalışması ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere Yönetim 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 çalışıyor olması ve kurumsal yönetim komitesi üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

Yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri; yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak, ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak, Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve Genel Kurul Toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak, kurumsal yönetim ve

kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemektir. Dönem içerisinde birime telefon ve e-posta yoluyla bilgi talebi başvuruları olmuş, yönetilen sorular SPK mevzuatı çerçevesinde cevaplandırılmıştır. Çekinceler, şirket üst yönetimi ile hassasiyetle değerlendirilmiştir. Ayrıca 2015 yılı için yatırımcı ilişkileri faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu bilgilendirilerek ilgili sunum gerçekleştirilmiştir.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Adı Soyadı	Unvanı
Tağmaç ÇUHADAR (SPK İleri Düzey Lisansı/ SPK Temel Düzey Lisansı/SPK Türev Araçlar Lisansı/SPK Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı)	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Tuncay DURMUŞ	Yatırımcı İlişkileri Görevli Personel

PAY SAHİPLERİNİN BİLGİ EDİNME HAKLARININ KULLANIMI

Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgiler, pay sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Pay sahiplerinin haklarının korunması, doğru ve zamanında bilgi verilebilmesi amacıyla, pay sahiplerini, şirketi veya hisse senedi performansını doğrudan ya da dolaylı olarak etkileyebilecek

her türlü bilgi İstanbul Menkul Kıymetler Borsası aracılığıyla, Kamuyu Aydınlatma Yükümlülükleri çerçevesinde duyurulur. Ana sözleşmede Özel Denetçi atanmasına ilişkin herhangi bir hüküm yer almamakta ve bu konuda Şirketimizin yetkili organlarına herhangi bir talep bulunmamaktadır.

OY HAKLARI VE AZINLIK HAKLARI

Şirket Ana Sözleşmesinin 7. maddesi uyarınca, A grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyeleri, sadece A grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Şirketin Yönetim Kurulu beş kişiden oluşmakta ve en az 1/3'üne tekabül eden iki üye, Şirketle doğrudan ya da dolaylı hiç bir ilişkisi bulunmayan bağımsız kişiler arasından seçilmektedir. Mevzuat ve esas sözleşmede yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere Genel Kurul Toplantısı'nda oylama, açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır. Pay sahiplerinin talep etmesi halinde oylamanın şekli Genel Kurul tarafından belirlenmekte, oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Sınır ötesi de dahil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

Esas Sözleşmede birikimli oy kullanma yöntemine ilişkin her hangi bir hüküm bulunmamaktadır.

PAYLARIN DEVRİ

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

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, Şirketin sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler, mevzuat ile belirlenen süre içerisinde zaman geçirmeksizin kamuya duyurulur. Şirketin finansal durumunda ve/veya faaliyetlerinde önemli bir değişiklik olması halinde veya yakın bir gelecekte önemli bir değişikliğin ortaya çıkmasının beklendiği durumlarda, ilgili düzenlemelerde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, kamuoyu bilgilendirilir.

Şirketin kamuya yapmış olduğu açıklamalar ile ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulur. Şirketin kamuya açıklama yükümlülüklerinden A. Cemal BATUK (Genel Müdür Yardımcısı/ CFO) ve Tağmaç ÇUHADAR (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi) sorumludur.

ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

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

ŞİRKET İNTERNET SİTESİ VE İÇERİĞİ

Şirketin www.nurolgyo.com.tr adresli internet sitesi bulunmaktadır. İnternet sitesinde son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi, değişikliklerin yayınlandığı ticaret sicili gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte şirket esas sözleşmesinin son hali, özel durum açıklamaları, yıllık faaliyet raporları, periyodik mali tablo ve raporlar, izahnameler ve halka arz sirküleri, genel kurul toplantılarının gündemleri, katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu ve benzeri formlar, öncelikli 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 resmi web sitesinde duyurulmuştur.

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 altyapılar oluşturulmuştur. Şirket çalışanlarının öneri ve teklifleri yapılan toplantılar sonrasında yönetime sunulmakta, müşteri değerlendirme ve çekinceleri rapor edilerek ilgili birimlerin dikkatine sunulmaktadır.

İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

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

Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe ve önemli görülen diğer faktörlere dikkat edilir. Çalışanlar için güvenli çalışma ortam ve koşulları sağlanır ve bu

ortam ve koşullar sürekli olarak iyileştirilir. Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması, insan haklarına saygı gösterilmesi ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır. Çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere Gönül NUHOĞLU temsilci olarak atanmıştır. Çalışanlardan, ayrımcılık da dahil herhangi bir şikayet olmamıştır.

MÜŞTERİ VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER HAKKINDA BİLGİLER

Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri alır. Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepler süratle karşılanır ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir. Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir. Bu amaçla kaliteye ilişkin belirli bir garanti sağlanır. Standardın altında kalan mal ve hizmetler telafi ve tazmin edilir.

SOSYAL SORUMLULUK

Şirket, sosyal sorumluluklarına karşı duyarlıdır. Çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uyum göstermekte olan Şirket, başarılı genç yeteneklerin iş hayatına adaptasyonu için 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 bulunmamaktadır

ÜST YÖNETİMDE YIL İÇİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

- Yönetim Kurulumuzun 3/3/2015 tarihli 2015/5 sayılı kararıyla Şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı Yavuz Ozman'ın hizmet akdinin sona ermesi nedeniyle kendisine 22/12/2014 Tarih ve 2014/25 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile verilen C grubu imza yetkisinin iptaline, yerine Genel Müdür Yardımcısı olarak Alparslan Cemal Batuk'un atanmasına, Kendisine 22/12/2014 tarih ve 2014/24 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen 1 No'lu iç yönerge çerçevesinde C grubu imza yetkisi verilmesine, adına imza sirküleri tanzim, tescil ve ilanına oybirliğiyle karar verilmiştir.

- 05.10.2015 tarihinde Cüneyt Çimen Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak Şirketimizde göreve başlamıştır. Bu durum ayrıca TSPB Üye Yönetim Sistemine de elektronik imza ile bildirilmiştir.

- Şirketimizin 17 Kasım 2015 Tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, görev süresi 16.11.2015 tarihinde sona eren Bekir Cumurcu'nun yerine, 17.11.2015 tarihi itibarıyla, Genel Müdür olarak Mustafa Samim Hatipoğlu'nun atanmasına, atamanın ilgili kurum ve kuruluşlara bildirilmesine, Genel Müdür olarak atanan Mustafa Samim Hatipoğlu'na Yönetim Kurulumuzun 14.05.2015 tarih ve 2015/11 sayılı karar ile belirlenen II No'lu İç Yönerge çerçevesinde (B) grubu imza yetkisi verilmesine, adına imza sirküleri çıkartılmasına, keyfiyetin ticaret sicilde tescil ve ilanına oybirliği ile karar verilmiştir.

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 bulunan birer satış ofisi İstanbul Merkez Ofisi'ne bağlı olarak 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 sözleşmesinde yer alır. Sermaye piyasası mevzuatı, sigortacılık mevzuatı, bankacılık mevzuatı, kara paranın aklanmasının önlenmesine dair mevzuat ile ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan ve/veya taksirli suçlar hariç olmak üzere affa uğramış olsalar dahi ağır hapis veya beş yıldan fazla hapis yahut zimmet, nitelikli zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, inancı kötüye kullanma, dolaylı iflas gibi yüz kızartıcı suçlar ile istimal ve istihlak kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları; resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma veya devlet sırlarını açığa vurma, vergi kaçakçılığı veya vergi kaçakçılığına teşebbüs ya da iştirak suçlarından dolayı hüküm giymiş olanlar yönetim kurulu üyesi olamaz.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE YÖNETİCİLERİN YETKİ VE SORUMLULUKLARI

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

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ

- Şirket Könetim Kurulu Toplantılarının gündemi, Şirketin Genel Müdürü'nün teklifi ve Yönetim Kurulu Üyelerinin onayı sonucunda belirlenir. Yönetim Kurulu, bir takvim yılı içerisinde 4 (Dört) kez periyodik olarak toplanır. İhtiyaç halinde ilave

Kurumsal Yönetim

toplantılar düzenlenir. Toplantılara çağrı, Yönetim Kurulu Üyelerinin bilgilendirilmesi ve iletişimi Genel Müdürlük sekreteryası tarafından sağlanır. Toplantılarda farklı görüş açıklanması halinde, konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri ile bağımsız üyelerin farklı görüş açıkladığı konulara ilişkin karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilir.

GENEL KURUL

Genel Kurul Toplantısı'na dair ilan, 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.nurologyo.com.tr adresinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce duyurulmaktadır.

Nama yazılı pay sahiplerine yine aynı süre içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla tebliğ edilmesi şeklinde yapılmakta, pay sahiplerinin Genel Kurula katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az 7 gün önce pay defterine kayıt yaptırması şartı aranmaktadır. Bağımsız denetimden geçmiş mali tablolar, faaliyet raporu ve ekspertiz raporları ile denetçi görüşü, Şirket genel merkezinde pay sahiplerinin görüşlerine sunulur. Genel Kurul Toplantısı MKK nezdinde Elektronik olarak da yayınlanarak önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı, kiralanması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

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

YÖNETİM KURULUNDA OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI VE BAĞIMSIZLIĞI

Şirketin Yönetim Kurulunda; Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuştur. Komiteler Kubilay UMUL (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/ Komite Başkanlıkları ve Üyelikleri) ve Numan KEPOĞLU (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Komite Başkanlıkları ve Üyelikleri) Tağmaç ÇUHADAR'dan (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi) oluşmaktadır. Komite üç ayda bir toplanmakta, gerekli olması halinde ilave toplantılar düzenlenmektedir.

YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Yönetim Kurulu Üyelerinden Bağımsız Üye Kubilay UMUL ve Bağımsız Üye Numan KEPOĞLU'na aylık net 2000 TL huzur hakkı ücreti ödenmektedir. Diğer üyelere herhangi bir ücret ödenmemektedir. Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine borç ya da kredi kullandırmamakta, veya lehine kefalet gibi teminatlar verilmemektedir.

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin kar dağıtımına ilişkin esaslar, Esas Sözleşme'nin 28. ve 29. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket, kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit 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) Kalanını %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

Nakit kar payı dağıtımı, en geç kar dağıtım kararının alındığı genel kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydı pay şeklindeki kar payı dağıtımı ise yasal izinleri takiben gerçekleştirilir. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız yönetim kurulu üyelerine kar payı ödemesi yapılmaz. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde, pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve Şirketin karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabılır karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda nakit olarak veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

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, iç 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.

Diğer Hususlar

1) Yönetim Kurulumuzun 15.01.2016 tarihinde 02-2016 sayılı kararıyla 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu II- 17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" Başlıklı 11. maddesi uyarınca bölümün faaliyetlerine ilişkin rapor incelenmiş ve yapılan faaliyetlerin Tebliğin 11/5 fıkrasında yer alan görevlere uygun olarak gerçekleştirildiğine oybirliğiyle karar verilmiştir.

2) Yönetim Kurulumuzun 3/3/2015 tarihli 2015/5 sayılı kararıyla Şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı Yavuz Ozman'ın hizmet akdinin sona ermesi nedeniyle kendisine 22/12/2014 Tarih ve 2014/25 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile verilen C grubu imza yetkisinin iptaline, yerine Genel Müdür Yardımcısı olarak Alparslan Cemal Batuk'un atanmasına, kendisine 22/12/2014 tarih ve 2014/24 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen 1 No'lu iç yönerge çerçevesinde C grubu imza yetkisi verilmesine, adına imza sirküleri tanzim, tescil ve ilanına oybirliğiyle karar verilmiştir

3) 6102 Türk Ticaret Kanunu'nun 199. maddesi kapsamında 2014 faaliyet yılı için hazırlanan Şirketimizin bağlı Şirket Raporu 31/03/2015 tarihli ve 2015/8 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla çıkartılmış ve kabul edilmiştir.

4) Dönem içerisinde şirket esas sözleşmesinin 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na uyum sağlaması amacıyla Ticaret ve Gümrük Bakanlığı'nın ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12233903.330.99- 986 sayılı izniyle esas sözleşmemizin; 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 ve 33.maddelerin tadili ile 34. maddenin esas sözleşme metninden çıkarılması suretiyle değişiklik yapılmıştır. İlgili değişikliğin tescil ve ilan için Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ilgili karar alınmış tescil ve ilan olmuştur.

5) 14/05/2015 tarihinde 2015/11 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla şirketin Türk Ticaret Kanunu'nun 367 maddesi uyarınca şirketin sınırlı yönetim ve temsiline ait iç yönerge belirlenerek Yönetim Kurulu görev ve taksiminin yeniden belirlenip imza sirkülerinin hazırlanmasının tescil ve ilanına 14/05/2015 tarihli 2015/12 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla karar verilmiştir.

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

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

8) Borsa İstanbul Yönetim Kurulu tarafından açıklanan karar aşağıdaki gibidir.

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

a) Şişli'de bulunan Nurol Tower projesiyle ilgili olarak devam eden davanın Özel Durumlar Tebliği çerçevesinde kamuya açıklanmaması nedeniyle, Kotasyon Yönetmeliğinin 24/c maddesi

kapsamında kamuyu aydınlatma konusunda gerekli hassasiyetin gösterilmesi hususunda uyarılmasına,

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

9) Şirketimize 30/06/2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından tebellüğ olunan ilgi yazıda, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı (“İBB”) İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafından 15.12.2011 tarihinde, Şirketimiz aktifinde yer alan Nurol Tower Projesi'nin (“Proje”) geliştirileceği yerin avan proje onayı yapılabileceği ve yeni yapı ruhsatı tanzim edilinceye kadar inşaatın durdurulmasına karar verildiği, akabinde devam eden idari süreç sonucunda İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce Proje'nin inşaatında aykırılık tespit edilmesi ile her türlü inşa faaliyetinin durdurulmasına karar verildiği, bunun üzerine söz konusu idari işlemin iptali için İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İstanbul Valiliği'ne karşı dava açıldığı, açılan davada söz konusu idari işlemin iptal edilmesi neticesinde inşaat faaliyetlerine devam edildiği, son olarak davalı tarafların davanın kabulü kararına karşı temyiz yoluna başvurduğu, temyiz incelemesinin Danıştay nezdinde halen devam etmekte olduğu ifade edilerek; Şirketimizin 31.12.2011 tarihli finansal durum tablosu uyarınca Proje'nin şirket aktifinin %73'ünü teşkil ettiği ve bu sebeple İBB tarafından verilen karar ile başlayan idari sürecin yatırımcıların kararını etkileyebilecek nitelikte olduğu ve bu durumun Kurul tarafından yayımlanan Mülga Seri: VIII, No: 54 Sayılı Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (“Mülga Tebliğ”) 4. ve Mülga Tebliği' yürürlükten kaldıran Seri: II, No: 15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği'nin (“Tebliğ”) 4. maddesi uyarınca “içsel bilgi” kapsamına girdiği, bu sebeple Mülga Tebliğ'in 14. Maddesi, Tebliğ'in 5. maddesi uyarınca içsel bilgilerin kamuoyuna açıklanması gereğine aykırılık sebebi ile Mülga 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (“Mülga Kanun”) 47/A ve yürürlükte olan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun

(“Kanun”) 103/İ hükmü uyarınca tarafımız aleyhine idari para cezası uygulanmasına karar verilebileceği, bu sebeple anılan kanun maddeleri kapsamında Kurulca yapılacak olan değerlendirmede dikkate alınmak üzere, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içerisinde savunmamızın gönderilmesi talep edilmiştir. İlgili savunma yazımız 23.07.2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilmiştir. Sonrasında Kurulun 20.10.2015 tarihli 35.99E11405 sayılı yazıyla Mülga Tebliğ'in 14. maddesi ile Tebliğ'in 5. maddesinde yer alan hükümlere aykırılık teşkil etmesi nedeniyle, Şirketimiz hakkında aykırılığın ilk gerçekleştiği tarihte yürürlükte olan Mülga 2499 sayılı Kanun'un 47/A maddesi ve lehe olan düzenleme olması nedeniyle 6362 sayılı Kanun'un 105. maddesi uygulanarak, 2011 yılı için belirlenen yasal alt sınırı18.492TL tutarında idari para cezasının, iki kat artırılmak suretiyle 55.476 TL olarak uygulanmasına karar verildiği tarafımıza 26.10.2015 tarihinde tebliğ olunmuştur.

10) 19 Haziran 2015 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; 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 Şirketin 200.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1 TL nominal değerde 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in mevcut hissedarlarından Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi haricindeki hissedarlarının rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere 140.000.000 TL artırılarak 180.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırımına yönelik Sermaye Piyasası Kurulu başvurusu 15 Temmuz 2015 tarihinde yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu, 19.09.2015 tarih ve 2025/25 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile, sermaye artırımının Şirket ortaklarından Nurol İnşaat'ın sermaye avansına mahsuben yapılacağı ve 1 TL nominal değere denk gelen payın satış fiyatının henüz belirlenmediği hususları dikkate alınarak; tahsisli sermaye artırımına konu payların satış fiyatının, Şirket'in sermaye artırımına ilişkin 30.06.2015 tarihli Yönetim Kurulu kararı uyarınca Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Satışlar Pazarı'nın Kuruluş ve İşleyiş Esasları Genelgesi (“Genelge”) çerçevesinde baz fiyattan aşağı olmamak üzere belirlenecek fiyattan kesinleştirilmesi ve kesinleşmiş nominal ihraç tutarının yer aldığı Yönetim Kurulu kararı ile bu kapsamda hazırlanmış ihraç belgesinin onaylanmak üzere Kurul'a iletilmesi şartıyla olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu bağlamda sermaye artırımına konu payların TSP Genelgesi'ne göre belirlenen satış fiyatının 3,50 ve tahsisli sermaye artırım

tutarının da 40.000.000 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 Sözleşmesinin 7. maddesine ilişkin tadil metninin tescil ve ilanına Yönetim Kurulumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

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

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

13) Şirketimizin 17 Kasım 2015 Tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, görev süresi 16.11.2015 tarihinde sona eren Bekir Cumurcu'nun yerine, 17.11.2015 tarihi itibarıyla, Genel Müdür olarak Mustafa Samim Hatipoğlu'nun atanmasına, atamanın ilgili kurum ve kuruluşlara bildirilmesine, Genel Müdür olarak atanan Mustafa Samim Hatipoğlu'na Yönetim Kurulumuzun 14.05.2015 tarih ve 2015/11 sayılı karar ile belirlenen II No'lu İç Yönerge çerçevesinde (B) grubu imza yetkisi verilmesine, adına imza sirküleri çıkartılmasına, keyfiyetin ticaret sicilde tescil ve ilanına oybirliği ile karar verilmiştir.

28 Nisan 2016 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması.
2. 2015 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi ile Bağımsız Denetim Raporu'nun okunması ve müzakeresi.
3. 2015 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki.
4. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirketin 2015 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi.
5. Yönetim Kurulu üyelerine verilecek ücret ve/veya huzur hakkının belirlenmesi.
6. (III-48.1 sayılı) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 31 inci maddesinin birinci fıkrasına aykırılık gerekçesiyle Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirkete uygulanan idari para cezası ile ilgili olarak, uygulanan idari para cezasının, işlemde sorumluluğu bulunan Yönetim Kurulu üye ya da üyelerine rücu edilip edilmeyeceği hususunun Genel Kurula sunulması. (Söz konusu kararın alınmasında sorumluluğu bulunan Yönetim Kurulu üyelerinin oy kullanmaması gerekmektedir.)
7. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.10.2015 tarihli 35.99E11405 sayılı yazıyla Mülga Tebliğ'in 14. Maddesi ile Tebliğ'in 5. Maddesinde yer alan hükümlere aykırılık teşkil etmesi nedeniyle, Şirket hakkında aykırılığın ilk gerçekleştiği tarihte yürürlükte olan Mülga 2499 sayılı Kanun'un 47/A maddesi ve lehe olan düzenleme olması nedeniyle 6362 sayılı Kanun'un 105.maddesi uygulanarak 55.476 TL idari para cezası uygulanmasına karar verildiği, Şirkete 26.10.2015 tarihinde tebliğ edilmiş olup uygulanan idari para cezasının, işlemde sorumluluğu bulunan Yönetim Kurulu üye ya da üyelerine rücu edilip edilmeyeceği hususunun Genel Kurula sunulması. (Söz konusu kararın alınmasında sorumluluğu bulunan Yönetim Kurulu üyelerinin oy kullanmaması gerekmektedir.)
8. Üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotekler hakkında ortaklara bilgi verilmesi.
9. 2016 yılı için Bağımsız Denetçi şirketin seçimi.
- 10.2015 yılı dönemine ait mali tablolarda kar açıklanmadığından Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımını yapmamasına ilişkin önerisinin Genel Kurul'un onayına sunulması.
11. 2015 yılında yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi ve 2016 yılı bağış ve yardımlar için üst sınırın belirlenmesi.
12. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396.maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi.
13. Dilek ve temenniler.
14. Kapanış.

Finansal Tablolar

Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

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

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğ" ("Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliğ") ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlarla bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliğ ile birlikte Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmeler finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UMS/UFRS") göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/ Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır. Rapor tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden dolayı, ilişikteki finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliği çerçevesinde UMS/ UFRS'ye göre hazırlanmış olup, finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2499 sayılı Kanun'un Ek 1. Maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("Kurum") kurulmuştur. Bu Kanun Hükmünde Kararname'nin Geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu nedenle, söz konusu durum, raporlama tarihi itibarıyla, bu finansal tablo dipnotunda açıklanan "Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri"nde herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal araçların yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirketin geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumuyla uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmakta ve önemli farklılıklar açıklanmaktadır.

Deloitte.

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

Tel : +90 (212) 336 60 00
Fax : +90 (212) 336 60 10
web : www.deloitte.com.tr

Mersis No: 0291001097600016
Ticari Sicil No: 304099

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

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

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

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

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

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

Görüş

Görüşümüze göre, finansal tablolar, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 29 Şubat 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

Müjde Şehsuvaroğlu, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 29 Şubat 2016

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

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

	Dipnot Referansları	CARİ DÖNEM 31 Aralık 2015	GEÇMİŞ DÖNEM 31 Aralık 2014
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		1.380.136.446	997.892.447
Nakit ve nakit benzerleri	30	5.313.677	13.580.021
Ticari Alacaklar	6	109.080.516	61.544.308
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5-6	55.283	1.888
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		109.025.233	61.544.308
Diğer alacaklar	7	9.372	29.372
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	-	14.022
- Diğer alacaklar		9.372	15.350
Stoklar	8	1.166.961.023	847.060.835
Peşin ödenmiş giderler	9	98.615.884	75.587.385
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	95.123	34.495
Diğer dönen varlıklar	17	60.851	54.143
Duran Varlıklar		200.872.424	140.450.698
Ticari alacaklar	6	17.928.720	24.472.373
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	74.100.000	58.909.000
Maddi duran varlıklar	11	1.461.238	1.771.155
Peşin ödenmiş giderler		7.463	7.463
Diğer duran varlıklar	17	107.375.003	55.290.707
TOPLAM VARLIKLAR		1.581.008.870	1.138.343.145

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

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

	Dipnot Referansları	CARİ DÖNEM 31 Aralık 2015	GEÇMİŞ DÖNEM 31 Aralık 2014
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.147.383.620	602.008.886
Kısa vadeli borçlanmalar	26	-	39.470.434
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	26	224.406.681	121.656.169
Ticari boçlar	6	312.514.132	45.306.175
- İlişkili taraflara ticari boçlar	5-6	304.569.373	39.813.131
- İlişkili taraflara olmayan ticari boçlar		7.944.759	5.493.044
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	117.897	87.173
Kısa vadeli karşılıklar		20.367.560	87.324
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	86.038	87.324
Diğer borçlar	7	4.152.798	98.842
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	4.047.959	2.142
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		104.839	96.700
Ertelenmiş gelirler	9	583.839.517	393.790.209
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	1.984.945	1.512.560
Uzun vadeli yükümlülükler		378.335.224	515.378.217
Uzun vadeli borçlanmalar	26	378.068.788	515.185.951
Uzun vadeli karşılıklar	15	266.436	192.266
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		266.436	192.266
ÖZKAYNAKLAR		55.290.026	20.956.042
Ödenmiş sermaye	18	40.000.000	40.000.000
Sermaye avansı	18	140.000.000	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
Aktüeryal kazanç		(25.109)	27.866
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	2.046.429	2.046.429
Geçmiş yıllar karları		(21.118.253)	10.475.359
Net dönem (zararı) / karı		(105.613.041)	(31.593.612)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.581.008.870	1.138.343.145

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2015 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

1 OCAK-31 ARALIK 2015 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

1 OCAK - 31 ARALIK 2015 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları	Not	Cari dönem 1 Ocak- 31 Aralık 15	Geçmiş dönem 1 Ocak- 31 Aralık 14
Dönem Karı / Zararı		(105.613.041)	(31.593.612)
Dönem Karı / Zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11	397.340	469.362
Şüpheli alacak karşılık (iptali) / gideri (net)	6	(21.702)	52.512
Kıdem tazminat karşılık giderleri	15	108.904	179.353
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (net)	10	(15.966.000)	(4.523.999)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı		(669.139)	(461.118)
Faiz ve kur farkı tahakkukları		5.095.308	(8.585.348)
Kullanılmamış izin karşılığıındaki değişim		(1.286)	19.257
		(116.669.616)	(44.443.593)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki artış		(40.982.987)	(7.621.977)
Stoklardaki artış		(185.212.354)	(236.218.140)
Peşin ödenmiş giderlerdeki (artış) / azalış		(23.028.499)	(11.797.649)
Diğer kısa ve uzun dönem alacaklardaki artış		(52.125.073)	(29.471.880)
Ticari borçlardaki (azalış) / artış		267.207.957	(92.876.147)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış		190.049.308	144.350.689
Diğer yükümlülüklerdeki artış		24.846.140	825.846
Faaliyetlerden kullanılan nakit akışları		64.083.876	(277.252.851)
Ödenen Kıdem tazminatı	15	(87.709)	(81.823)
		63.996.167	(277.334.674)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları		1.444.139	996.118
Maddi duran varlık alımları	11	(87.423)	(129.498)
		1.356.716	866.620
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Alınan krediler		106.900.000	765.949.097
Ödenen krediler		(320.519.227)	(478.250.817)
Sermaye avansı ödemesi		140.000.000	-
		(73.619.227)	287.698.280
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		(8.266.344)	11.230.226
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		13.580.021	2.349.795
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	30	5.313.677	13.580.021

İletişim Bilgileri

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlük
Adres: Büyükdere Cad. Nurol Plaza No: 257 Kat: 3 34498
Maslak / İstanbul
Telefon: 0 212 286 82 40
Faks: 0 212 285 99 56
Web: www.nurolgyo.com.tr
E-Posta: info@nurolgyo.com.tr
Yatırımcılar için: yaticimci@nurolgyo.com.tr



www.nurolgyo.com.tr

