



www.nurolgyo.com.tr



**Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2014 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** Portföy Dağılımı ve Finansal Göstergeler
- 11** Dünya Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Gelişmeler
- 12** Türkiye Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Gelişmeler
- 14** Konut Sektörü



- 16** Şirket Faaliyetleri
- 18** Portföy
- 26** Proje Geliştirme
- 27** Çevre Yaklaşımı
- 27** İnsan Kaynakları Yaklaşımı
- 28** Yatırımcı İlişkileri
- 30** Kurumsal Yönetim
- 36** Genel Kurul Toplantı Gündemi
- 37** Finansal Tablolar
- 38** Bağımsız Denetçi Raporu





Kurumsal Profil

Donanımlı, iyi eğitimli ve alanında uzman insan kaynaklarıyla gayrimenkul sektörünün önemli oyuncusu Nurol GYO, proje yönetimi ve geliştirme, satış ve pazarlama gibi tüm departmanlarda yetkin yönetim kadrosuyla güçlü varlığını sürdürmektedir.

Genel Müdür Mesajı

2014 yılı sonunda aktif büyüklüğünü 1.138 milyon TL'ye çıkararak, sürdürülebilir ve marka değeri yüksek bir GYO yaratma hedefiyle ilerleyen Nurol GYO, paydaşları için katma değer yaratacak projelerde yer almayı dün olduğu gibi yarın da sürdürecektir.



Değerli Paydaşlarımız,

Son yıllarda ülkemizin sahip olduğu siyasi istikrarın bir yansıması olarak güçlenerek büyüyen ekonomimizin de katkısıyla hızla gelişen Türk şirketleri, gerek ülkemiz gerekse dünya çapında yakaladıkları ivme ile dikkat çekmektedir. Bu başarılı tablonun cazibesıyla yabancı yatırımcılar, ülkemizin dinamik yapısı içerisinde yer almayı daha fazla talep etmektedir. Bu gelişmeler doğrultusunda bugün, küresel ekonomide ve dünyanın geleceğinde söz sahibi olan bir Türkiye'den söz edebiliriz. Türkiye'nin lider kuruluşlarından Nurol Şirketler Topluluğu, 40'ı aşkın şirketi ve dünya çapında 10 bini aşan çalışanıyla inşaatın savunma sanayine, makina imalatından üretime, enerjiden teknolojiye, turizmden finansa kadar birçok sektörde güçlü yapısıyla faaliyet göstermektedir. Dünyanın sayılı büyüklükteki otoyol projelerinden olan Gebze-İzmir Otoyol projesi, Habitat ödüllü Bahçeşehir Projesi, dünyadaki büyük altyapı projelerinden Marmaray projesi, Ilisu Barajı ve HES Projesi gibi modern Türkiye'yi inşa eden projelerde rol almıştır.

Nurol Holding yarım asırdır uzmanlığı ve paydaşlarına sunduğu sarsılmaz güvenle ülke ekonomisi için değer üretirken, çatısı altında faaliyet gösteren Nurol GYO Nurol Holding'in başarısını kalıcı kılmak için çalışmalarını aynı ciddiyetle sürdürmektedir.

Şirketimiz 2014 yılı boyunca gerçekleştirdiği tüm faaliyetlerinde de bugün ve geleceğin stratejilerini şekillendirecek işlere imza atmıştır. Nurol GYO'nun 2012 yılında başladığı en önemli projesi 140 milyon dolar yatırımla hayata geçirdiğimiz Nurol Tower olmuştur. Küresel bir aktör olan Türkiye'nin cazibe merkezi İstanbul'da, hem yerli hem de yabancı yatırımcılar için kentin iş ve sosyal yaşam aksına hakim bir yaşam alanı olan projemizi 2015 yılının Mayıs ayından itibaren teslim etmeyi planlamaktayız. Metropol ihtiyaçları doğrultusunda "EvOfisEv®" konseptiyle oluşturulan Mecidiyeköy'deki Nurol Tower; "Hayata Yatırım" anlayışımızı kentin silüetine nasıl yansıttığımızı göstermektedir. Nurol GYO olarak 2013 yılında ise 'Burada Herşeyi Sizin İçin Yaptık' sloganıyla İstanbul'un yıldızı parlayan merkezi Güneşli'de Nurol Park projesini başlattık. Hürriyet Medya Towers'ın

55.000m² arazisi üzerinde inşaatı devam eden Nurol Park'ı, bir 'yaşam vadisi' olarak tasarladık. Nurol Park'ta 'loft', 'rezidans' ve 'tower' olmak üzere üç farklı konseptte ihtiyaca uygun metrekarelerde 1.512 konut bulunmaktadır. Projede konutların yanı sıra 43.200 m² peyzaj alanı, kafeler ve mağazalar, ayrıca 19.000 m² alana sahip ofis bloğu yer almaktadır.

Nurol GYO'nun, İstanbul'da başlattığı bir diğer projesi de, Nurol Life projesidir. Seyrantepe'deki Türk Telekom Arena'nın hemen yanı başında, 9.525 m²'lik alan üzerinde inşa edilmekte olan Nurol Life, konut ve ofislerden meydana gelecek bir proje olarak Yük. Mimar Hakan Kıran tarafından tasarlanmıştır. Nurol Life'in örnek dairesi ve iç mimarisi ise ünlü tasarım ofisi Autoban tarafından hazırlandı. 'Practical Luxury' konseptiyle lüksün hayatı kolaylaştıran ve kullanışlı olabileceğini gösteren Nurol Life projemizde, her ihtiyaca ve zevke uygun metrekarelerde toplam 440 kule dairesi ve 26 teras evin yanı sıra 22.000 m²'den oluşan 50 adet ofis yer almaktadır. 50 katlı bir kule olarak inşa edilmekte olan Nurol Life projesinde stüdyodan 4+1'e kadar her ihtiyaca uygun rezidans seçenekleri yer almaktadır.

Ülkemizin güçlü coğrafi konumu ve istikrarlı ekonomimizin de etkisiyle 2015 yılında, Avrupa ve Ortadoğu'dan gayrimenkul sektörüne yönelik yatırım talebinin devam etmesi bekliyoruz. Önümüzdeki 10 yıl boyunca, açıklanan Orta Vadeli Plan çerçevesinde en çok yatırım alması beklenen iş kollarından biri olan gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren Nurol GYO, paydaşları için katma değer yaratacak projelerde yer almayı dün olduğu gibi yarın da sürdürecektir. Bu vesileyle yenilikçi düşünceleriyle gelişimimizde büyük pay sahibi olan çalışanlarımıza, yatırımlarıyla bizi daha başarılı projeler üretmek için cesaretlendiren hissedarlarımıza ve bizimle birlikte üretmeye devam eden tüm paydaşlarımıza teşekkür ederiz.

Saygılarımla,
Bekir Cumurcu
Nurol GYO
Genel Müdür

Yönetim Kurulu



Yönetim Kurulu Başkanı

M. Oğuz Çarmıklı



Yönetim Kurulu Üyesi

Ceyda Çarmıklı Kılıçaslan



Yönetim Kurulu Üyesi

Semih Kayaalp



Bağımsız Üye

Kubilay Umul



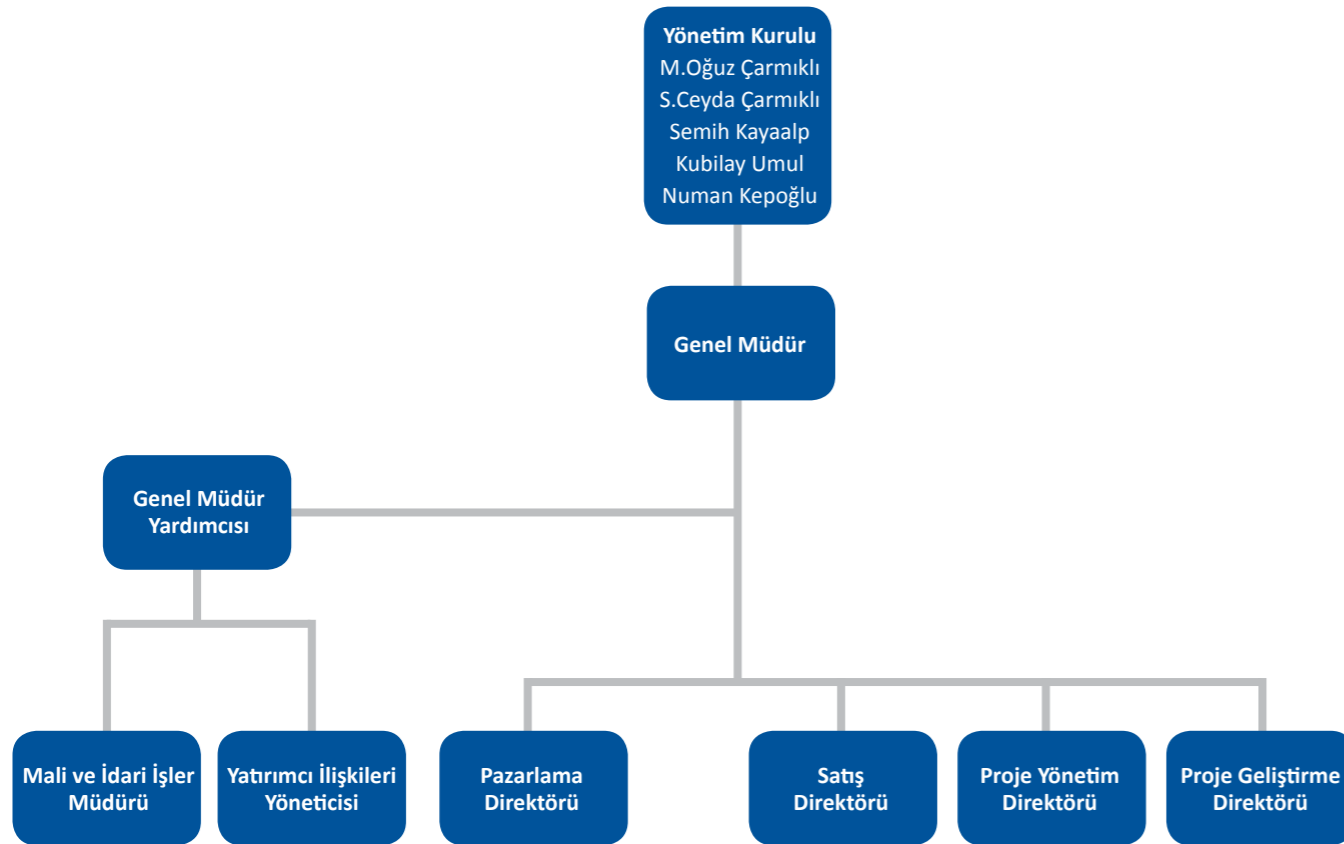
Bağımsız Üye

Numan Kepoğlu

Üst Yönetim

Adı Soyadı	Unvanı
Bekir CUMURCU	Genel Müdür
Yavuz OZMAN	Genel Müdür Yardımcısı
Arzu ÖZER	Proje Yönetim Direktörü
Sena ERSOY	Proje Geliştirme Direktörü
Serhat GÜNGÖR	Satış Direktörü
Gönül TURAN	Mali ve İdari İşler Müdürü
Aylin SÖNMEZER	Pazarlama Müdürü

Organizasyon Şeması



Komiteler

Denetimden Sorumlu Komite

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

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesi iki üyeden oluşmaktadır.

- Kubilay UMUL
- Numan KEPOĞLU

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerle 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, değerlendirilmesiyle yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunmakta ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesini sağlamaktadır. Komite, Yönetim Kuruluna her iki ayda bir durum değerlendirmesine ilişkin rapor vermektedir. Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi iki üyeden oluşmaktadır.

- Kubilay UMUL
- Numan KEPOĞLU

Ayrıca Yönetim Kurulu ve Komite Raporlamaları için 4/11/2014 tarihli 2014/20 sayılı Yönetim Kurulu Kararıyla Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi olarak Tağmaç ÇUHADAR yetkilendirilmiştir.

Nurol GYO, rekabetçi projeler geliştirme misyonuyla hayata yatırım yapma ilkesiyle projelerine devam etmektedir.

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” sloganıyla 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 işteğal 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 mallarla 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 2014 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

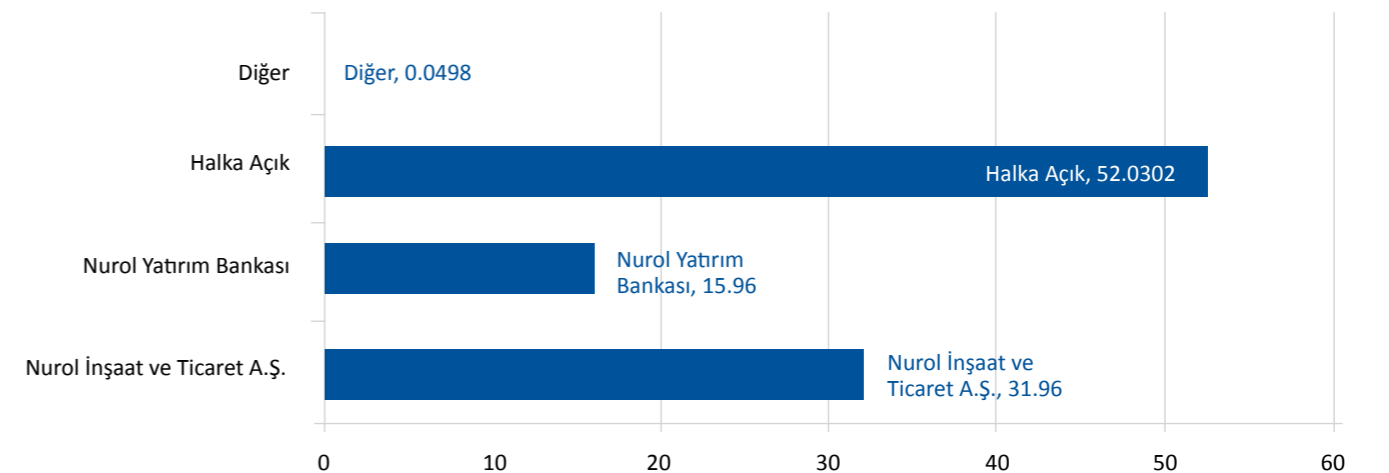
Sermaye Bilgileri

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 %



Hayata Yatırım...

1999'da halka açılan ve İMKB'ye kote olan Nurol GYO yatırım yaparken, coğrafi ve yapısal çeşitlilik gibi kriterleri de dikkate almaktadır.

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektördeki 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 olmuştur. GYO sektörünün, ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur. Bunu Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir. Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması yeni kuruluş veya dönüşüm şeklinde GYO'ların

sektöre girmesinde etkili olmaktadır. 1999'da halka açılan ve İMKB'ye kote olan şirketimiz, portföyünü oluştururken gerek coğrafi, gerekse yapısal çeşitlilik kriterlerini göz önünde bulundururken, satılabilir ve kiralanabilir gayrimenkullere birlikte yatırım yapmayı da gözetmektedir.

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

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

Başlıca Finansal Göstergeler

Finansal Göstergeler (Milyon TL)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Dönen Varlıklar	20,6	24,5	133,5	445	732	997
Duran Varlıklar	37,6	38,5	45	63	109	140
Aktif Toplamı	58,2	63	178,6	508	840	1.138
Kısa Vadeli Yükümlülükler	0,6	0,5	24,8	237,8	582	602
Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,07	0,06	91	200	205,8	515
Net Kar	3,9	4,4	1	7	-17,2	-31,5
Satış Gelirleri	7,5	4,8	4,6	4,5	8,4	6,5
Satış Maliyetleri	2,8	1,2	1	1,3	4,4	1,8

Hisse Senedi Performansı

Hisse Senedi Performansı	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Piyasa Değeri (milyon TL)	34	40	61,5	310	160	157
Borsa Kapanış Fiyatı (TL)	0,85	1,00	1,54	7,74	4,01	3,94
Pay Başına Kâr (TL)	0,38	0,44	0,03	0,17	-0,43	-0,79

Dünya Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Gelişmeler

İnşaat sektörü geçmişte olduğu gibi bugün de yerel ekonomilerde çarpan etkisini korumaktadır. Ancak mikro ve makro değişimlerden de etkilenmektedir. Nurol GYO yerel ve küresel tüm gelişmeleri yakından takip etmektedir.



Dünya ekonomisinde dalgalanmalar ve tahmin zorluğu devam ettiğinden gerek 2014 gerekse 2015 büyüme tahminleri sıklıkla revize edilmektedir. Düzeltmelerde dikkat çeken nokta ise gelişmiş ülke ekonomileri için negatif, Türkiye ve gelişmekte olan ülkeler için ise pozitif yanlı değişikliklerin olmasıdır. İnşaat ve konut imalatıyla buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarıdır. İnşaat sektörünün çarpan etkisi ülke ekonomilerinde önemli bir etkiye sahiptir. Bu sektör makro ve mikro şartlardan oldukça etkilenmekte ve değişiklikleri hisseden en önemli sektörlerden biri olmaktadır. Bu nedenle dünyada ve ülkemizdeki gelişmeleri yakından takip etmek, eğilimleri anlamak açısından gereklidir.

2014 yılının ikinci yarısından bu yana petrol fiyatlarına yönelik gelişmeler küresel ekonominin gündeminde ilk

sıralarda yer almaktadır. Bu dönemde, petrol fiyatlarındaki düşüşte üretim artışının yanı sıra zayıflayan talebin de belirleyici olduğu görülmektedir. Ocak ayı içinde Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından küresel ekonomik görünüme ilişkin yayımlanan raporlarda da küresel büyümeye yönelik aşağı yönlü risklerin yanı sıra özellikle petrol fiyatlarındaki gelişmelerin vurgulandığı dikkat çekmektedir. Öte yandan, ABD'de iktisadi faaliyetin seyrine yönelik açıklanan olumlu verilerle Euro Alanı ve Japonya'da ekonomiyi destekleyici yöndeki para politikası uygulamalarının sürmesi, küresel ekonomiye ilişkin iyimser beklentileri de desteklemektedir. Ancak, ABD'de açıklanan verilerin ardından Fed'in faiz artırımının zamanlamasına yönelik beklentilerin hızlı şekilde yön değiştirdiği göz önüne alındığında, finansal piyasalardaki yüksek volatilitenin 2015 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

IMF Tahminleri (Ocak 2015 itibarıyla)

	2014	2015	2016	Ekim Ayı Tahminlerinden Farkı (% Puan)	2015	2016
Büyüme						
Dünya	3,3	3,5	3,7	-0,3	-0,3	
Gelişmiş Ekonomiler	1,8	2,4	2,4	0,1	0,0	
ABD	2,4	3,6	3,3	0,5	0,3	
Euro Alanı	0,8	1,2	1,4	-0,2	-0,3	
Japonya	0,1	0,6	0,8	-0,2	-0,1	
Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,4	4,3	4,7	-0,6	-0,5	
Çin	7,4	6,8	6,3	-0,3	-0,5	
Rusya	0,6	-3,0	-1,0	-3,5	-2,5	
Enflasyon						
Gelişmiş Ekonomiler	1,4	1,0	1,5	-0,8	-0,4	
Gelişmekte Olan Ekonomiler	5,4	5,7	5,4	0,1	0,2	
Dünya Ticaret Hacmi	3,1	3,8	5,3	-1,1	-0,2	

*Kaynak: T. İş Bankası dünya ve Türkiye ekonomisindeki gelişmeler 2015/şubat bülteni

Türkiye Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Gelişmeler

Türkiye ekonomisindeki iç ya da dış kaynaklı dalgalanmaların en çok etkilendiği sektörlerden biri de gayrimenkuldür. Süregelen ekonomik istikrara karşı mevcut cari açık, sektör ve ülke ekonomisi için risk faktörü olarak görünmektedir.

Türkiye'deki konut fiyatlarının gelişen ülkelerdekine oranla daha düşük olması, ülkemizin avantajlı coğrafi konumu sonucu yabancı yatırımcı potansiyelinin yüksek oluşu, bunun yanı sıra artan ekonomik istikrar ve başarılı OVP (orta vadeli plan) hedefleri sayesinde eskiye oranla, orta ve uzun vadeli planların başarı oranlarının yükseldiği görülmektedir. Sektörün bu avantajlı yönlerine karşı mevcut risklere baktığımızda ise cari açığın ithalata dayalı malları ve yüksek enerji fiyatlarını etkilemesi sonucu maliyeti hızlı bir biçimde artırdığı ve artan vergilerin konut talebini olumsuz etkileyebileceği bilinmektedir.

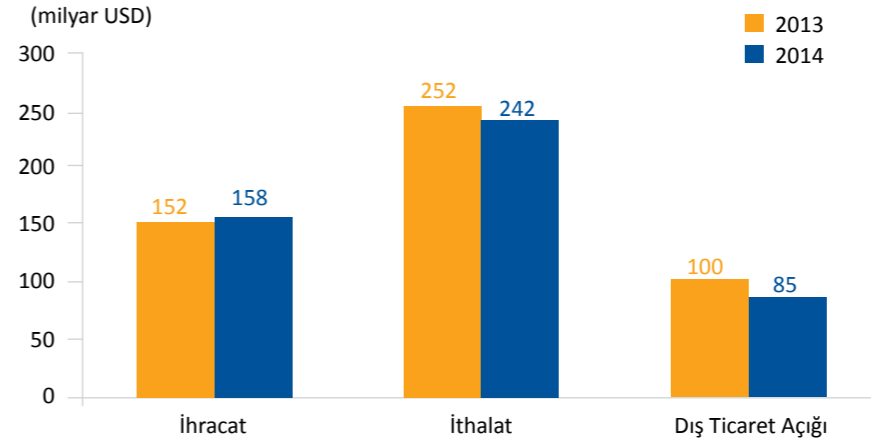
Gelişmekte olan ülkeler mukayeseli olarak gelişmiş ekonomilere göre daha dinamik olsalar da bazılarında yapısal ekonomik sorunlar devam etmektedir. (Cari açık, tasarruf azlığı, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, fiyatlar genel seviyesinde ve kurlardaki dalgalanmalar gibi) Türk ekonomisinin kendine özgü dinamik ve esnek bir yapıya

sahip olduğu, geçtiğimiz yıllardaki iç ve dış kaynaklı dalgalanmalara bakılarak görülebilmektedir. Gayri safi milli hasıla cinsinden bakıldığında dünyanın en büyük ilk 20 ekonomisi içinde yer aldığı ise unutulmamalıdır.

Dış ticaret açığı Aralık ayında daraldı
Kasım ayında yıllık bazda gerileyen ihracat hacmi 2014 yılının son ayında yeniden artış kaydetmiştir. İthalat hacmi ise yıllık bazda %5,6 oranında azalmış, böylece dış ticaret açığı bir önceki yılın Aralık ayına kıyasla %14,6 oranında daralmıştır. Ocak-Aralık 2014 döneminde ise Irak ve Rusya gibi önemli ihraç pazarlarımızdaki sorunlara rağmen ABD'nin yanı sıra başta Almanya ve İngiltere olmak üzere Avrupa Birliği (AB) ülkelerine yönelik ihracat hacmi artmıştır. Bu dönemde, yurt içi talep koşullarının zayıf seyri ve yılın ikinci yarısında petrol fiyatlarında kaydedilen hızlı düşüş ise ithalat hacminin azalmasına olanak vermiştir. Böylece, Türkiye'nin dış ticaret açığı 2014 yılında %15,4 oranında daralarak 84,5 milyar USD olmuştur.

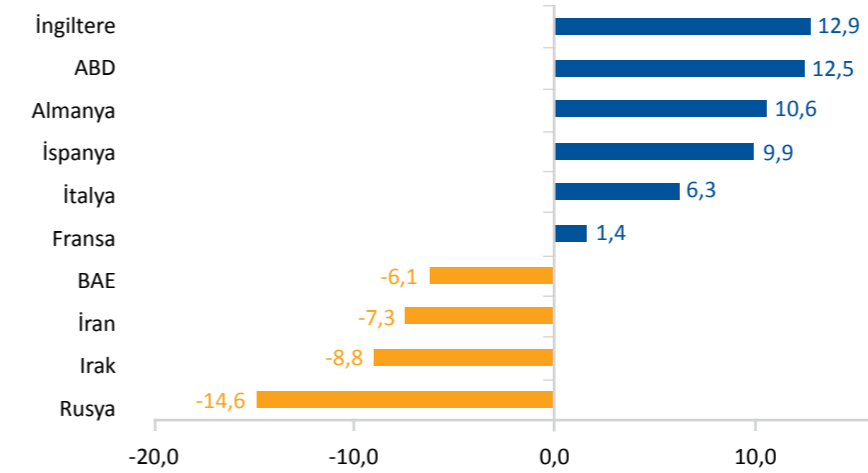


Dış Ticaret



İthalatta 10 milyar dolarlık gerileme yaşanan 2014'te dış ticaret açığının daraldığı, bununla birlikte ihracatın küçük de olsa artış gösterdiği görülmektedir.

Başlıca Ülkelere Göre İhracat Hacmi Artışı (yıllık % değişim)



Dış Ticaret Dengesi (milyar USD)

	Aralık		Değişim %	Ocak-Aralık		Değişim %
	2013	2014		2013	2014	
İhracat	13,2	13,3	1,2	151,8	157,7	38,9
İthalat	23,1	21,8	-5,6	251,7	242,2	-3,7
Dış Ticaret Dengesi	-10,0	-8,5	-14,6	-99,9	-84,5	-15,4
Karşılama Oranı (%)	56,9	61,0	-	60,3	65,1	-

Kaynak: TÜİK

*Kaynak: Türkiye İş Bankası dünya ve Türkiye ekonomisindeki gelişmeler 2015/Şubat bülteni

Ağustos – Aralık 2014 arasında bir önceki yıla kıyasla konut satışlarının arttığı görülmektedir. İstanbul, Ankara ve İzmir 2014 genelinde konut satışlarının en yüksek seyrettiği ilk üç il olurken yıl boyunca yabancılara 18 bin 959 adet konut satılmıştır.



Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2014

Türkiye’de 2014’te 1 milyon 165 bin 381 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Konut satışlarında 2014 yılında, İstanbul 225 bin 454 konut satışı ile en yüksek paya (%19,3) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 131 bin 825 konut satışı (%11,3) ile Ankara, 71 bin 779 konut satışı (%6,2) ile İzmir izlemiştir. En az satış ise 157 konut ile Ardahan’da gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde satılan konutların 389 bin 689 tanesi ipotekli, 775 bin 692 tanesi diğer satış türünde gerçekleşmiştir.

Türkiye’de Aralık 2014’te 134 bin 666 konut satılmıştır

Türkiye genelinde konut satışları 2014 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 oranında artarak 134 bin 666 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 26 bin 698 konut satışıyla en yüksek paya (%19,8) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 14 bin 794 konut satışı (%11) ile Ankara, 8 bin 482 konut satışı (%6,3) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Ardahan, 17 konut ile Hakkari ve 62 konut ile Şırnak olmuştur.

İpotekli konut satışları Aralık 2014’te 43 bin 113 olarak gerçekleşmiştir

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları

bir önceki yılın aynı ayına göre %18,6 oranında artış göstererek 43 bin 113 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %32 olmuştur. İpotekli satışlarda İstanbul 9 bin 586 konut satışı ve %22,2 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %40,4 ile Tokat olmuştur.

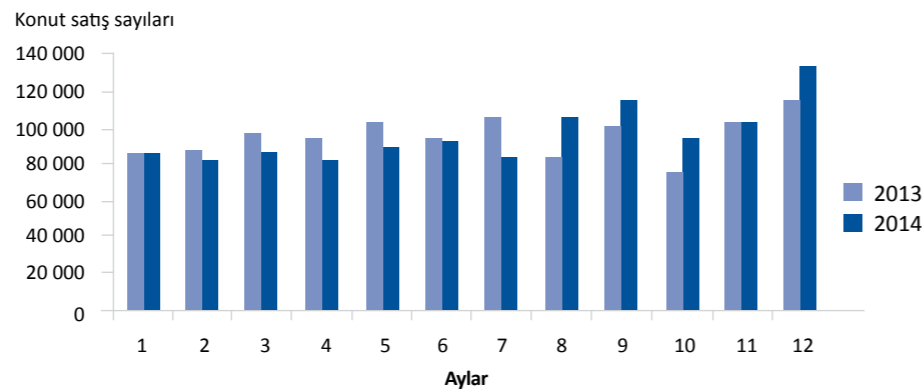
Diğer satış türleri sonucunda 91 bin 553 konut el değiştirmiştir

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 oranında artarak 91 bin 553 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 17 bin 112 konut satışı ve %18,7 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %64,1 oldu. Ankara 9 bin 438 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara’yı 5 bin 481 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il, 10 konut ile Ardahan olmuştur.

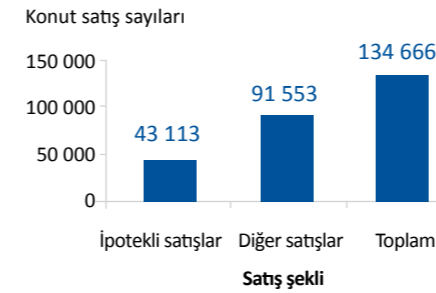
Konut satışlarında 65 bin 844 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %12,9 artarak 65 bin 844 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %48,9 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 12 bin 609

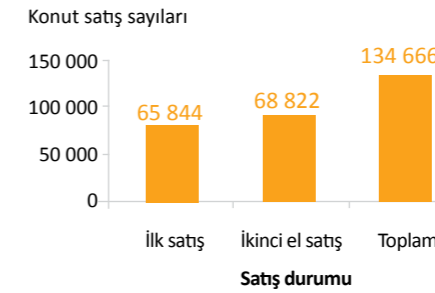
Konut satış sayıları, 2013-2014



Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2014



Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2014



2014 süresince konut sahibi olan kadınların oranı yüzde 29,5, erkeklerin ise yüzde 59,7 olarak belirtilmiştir.

konut satışı ile en yüksek paya (%19,1) sahip olurken, İstanbul’u 6 bin 501 konut satışı ile Ankara ve 3 bin 685 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

İkinci el konut satışlarında 68 bin 822 konut el değiştirmiştir

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 artış göstererek 68 bin 822 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 14 bin 089 konut satışı ve %20,5 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,8 olmuştur. Ankara 8 bin 293 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara’yı 4 bin 797 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde 2014 yılında yabancılara 18 bin 959 konut satılmıştır

Yabancılara konut satışlarında 2014 yılında ilk sırayı 6 bin 542 konut ile Antalya, ikinci sırayı 5 bin 580 konut ile İstanbul almıştır. İstanbul’u 1191 konut satışı ile Aydın ve 1051 konut satışı ile Muğla izlemiştir. Yabancılara 2014 yılı Aralık ayında 1855 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Aralık 2014’te ilk sırayı 534 konut ile İstanbul almıştır.

İstanbul ilini sırasıyla 507 konut satışı ile Antalya, 121 konut satışı ile Yalova, 116 konut satışı ile Bursa izlemiştir.

2014 yılında erkekler 695 bin 727, kadınlar 343 bin 209 konut sahibi olmuştur

Türkiye genelinde 2014 yılında, erkekler 695 bin 727 (%59,7), kadınlar 343 bin 209 (%29,5) konut sahibi olurken, 27 bin 919 (%2,4) konut kadınlar ve erkekler

tarafından ortaklaşa satın alınmıştır. İstanbul 63 bin 557 konut satışı ve %18,5 payla kadınlar tarafından en fazla konut satın alınan il olmuştur. İstanbul’da 132 bin 512 (%19) konut erkekler tarafından alınırken, kadınlar ve erkekler tarafından ortak alınan konut sayısı 7 bin 312 olmuştur. Ardahan 27 konut ile kadınlara, Hakkari 109 konut ile erkeklere en az satışın gerçekleştiği iller olmuştur.



*Kaynak: TÜİK (Konut satış istatistikleri Aralık 2014 Bülteni)



Şirket Faaliyetleri

Nurol GYO, faaliyetlerini gerçekleştirirken yatırım kararı öncesi ve sonrasında finansmandan fizibiliteye hedef ve stratejilerin belirlenmesinden doğru arazi seçimine dek birçok aşamayı dikkate almakta, faaliyet sürecine sürdürülebilir çevre ve insan kaynakları çalışmalarını da mutlaka dahil etmektedir.

Nurol GYO, geliştirdiği projelerde modern çağın son teknolojilerini kullanarak insan yaşamına değer katmaya devam etmektedir. Yaşamı kolaylaştırmak için doğru lokasyonda en kullanışlı alanları inşa etmek için çalışmaktadır.

Portföydeki Varlık Ve Haklara İlişkin Açıklamalar / Ekspertiz Raporu Özetleri



Karum İş ve Alışveriş Merkezi

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

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2014 tarih ve 170-IV kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 İş Günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve Aylık Kira Değeri Tespiti
Rapor Tarihi	30 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Gaziosmanpaşa Mahallesi, İnan Caddesi, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, No:21, Kat:4, Çarşı, No: 439 Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	Ankara İl, 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	Taşınmaz Hali Hazırda Kiracı Firma Karum Gayrimenkul Yönetim ve Ticaret A.Ş. Tarafından Ofis Olarak Kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz Üzerinde Kısıtlayıcı Özelliği Olmayan 1 Adet Beyan Notu ve 2 Adet İrtifak Hakkı Bulunmaktadır.
Taşınmaz Kullanım Alanı	112 m ²
İmar Durumu	Lejant: Uluslararası Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı Emsal (E): 3.35 Bina Yüksekliği (Hmax): Serbest
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Ofis

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV Hariç)

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

Raporu Hazırlayanlar

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

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 kiralanabilir 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

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2014 tarih ve 170-II kayıt no'lu
Raporlama Süresi	4 İş Günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve Aylık Kira Bedeli Tespiti
Rapor Tarihi	29 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	CASIS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103,121,125,132,133,134,135,142,225,255,258,421 ve 425 No'lu Dükkanlar, Bodrum / MUĞLA
Tapu Bilgileri Özeti	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 16. Pafta, 29 Ada, 83 No'lu Parselde Kayıtlı, 20,33,48,49,50,51,82 ve 115 No'lu Bağımsız Bölmeler İle 87 No'lu Parselde Kayıtlı 14,45,58,62 ve 80 No'lu Bağımsız Bölmeler
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Mağaza
Tapu İncelemesi	Taşınmaz Üzerinde İki Adet Beyan Notu Bulunmaktadır.
İmar Durumu	Lejantı: Ticaret Alanı TAKS (Taban Alanı Katsayısı): 0,20 KAKS (Katlar Alanı Katsayısı): 0,40
Gayrimenkullerin Toplam İnşaat Alanı	1.230,11 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mağaza

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV Hariç)

	TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Emsal Karşılaştırma	6.460.000	54.700
Gelir İndirgeme	9.835.000	-
Nihai Sonuç	6.460.000	54.700

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Tarık ACAYIR (SPK Lisans Belge No: 400327)



Oasis Alışveriş, Kültür ve Eğlence Merkezi



Nurol Plaza

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

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2014 tarih ve 170-I kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 İş Günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Türü	Pazar ve Kira Değeri Tespiti
Rapor Tarihi	31 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Ayazağa Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Nurol Plaza, No: 257, Blok, 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 No'lu Bağımsız Bölümler
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İl, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2.Pafta, 4064 Ada,1 No'lu Parselde Kayıtlı, 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 No'lu Bağımsız Bölümler
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	1. Normal katta Konumlu 27 ve 28 No'lu; 2. normal Kat 33 ve 34 No'lu ile 5.Normal Katta Konumlu 51 ve 52 No'lu Bağımsız Bölümler Boş Durumdadır. 39 ve 40 No'lu Bağımsız Bölümler Mal Sahibi Tarafından Diğer Bağımsız Bölümler İse Kiracıları Tarafından Ofis Olarak Kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar Üzerinde Takyidat Bulunmaktadır. (Bkz. Rapor – Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	Lejant: Ticaret Alanı (T2) (1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Paftasında)
En İyi ve En Verimli Kullanımı	TAKS: 0,40 ve Emsal (E):2,00 Ofis / Büro

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Pazar Değerleri (KDV Hariç)

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

Raporu Hazırlayanlar

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

Nurol Residence

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

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2014 tarih ve 170-III kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 İş Günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve Kira Değerleri Tespiti
Rapor Tarihi	30 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Nurol Residence, Koza Sokak, No:126, A Blok, 5 Adet Bağımsız Bölüm, No:128, B Blok, 3Adet Bağımsız Bölüm, Vedat Dalokay Caddesi, No:111, C Blok, 15 Adet Bağımsız Bölüm, 5.Sokak, 37 No'lu Bağımsız Bölüm (Bağ Evi), Gaziosmanpaşa - Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 Ada, 3 No'lu Parselde Kayıtlı 24 Adet Bağımsız Bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Kısmen Kiracıları Tarafından Mesken Olarak Kullanılmakta, Kısmen Boş Durumdadırlar.
Tapu İncelemesi	Bkz. Rapor - Tapu Kütüğü İncelemesi
İmar Durumu	Lejant: Konut Alanı + Ticaret Alanı + Bağ Evi Alanı
En İyi ve En Verimli Kullanımı	İnşaat Nizamı: Blok ve Bina Yüksekliği (hmax): 38m Mesken / Ofis

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (Vergiler Hariç)

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

Raporu Hazırlayanlar

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



Nurol Residence



Nuro Tower

Nuro Tower

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nuro Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2014 tarih ve 170-III kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 İş Günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve Kira Değerleri Tespiti
Rapor Tarihi	30 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Nuro Residence, Koza Sokak, No:126, A Blok, 5 Adet Bağımsız Bölüm, No:128, B Blok, 3Adet Bağımsız Bölüm, Vedat Dalokay Caddesi, No:111, C Blok, 15 Adet Bağımsız Bölüm, 5.Sokak, 37 No'lu Bağımsız Bölüm (Bağ Evi), Gaziosmanpaşa - Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 Ada, 3 No'lu Parselde Kayıtlı 24 Adet Bağımsız Bölüm
Sahibi	Nuro Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Kısmen Kiracıları Tarafından Mesken Olarak Kullanılmakta, Kısmen Boş Durumdadırlar.
Tapu İncelemesi	Bkz. Rapor - Tapu Kütüğü İncelemesi
İmar Durumu	Lejant: Konut Alanı + Ticaret Alanı + Bağ Evi Alanı İnşaat Nizamı: Blok ve Bina Yüksekliği (hmax): 38m
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mesken / Ofis

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (Vergiler Hariç)

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

Raporu Hazırlayanlar

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

Nuro Park

Nuro GYO'nun geliştirme aşamasındaki projelerinden biri olan Nuro Park, İstanbul Güneşli Basın Ekspres Yolu üzerinde bulunmaktadır. Nuro 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

Değerlemeyi Talep Eden	Nuro Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2014 tarih ve 170-V kayıt no'lu
Raporlama Süresi	4 İş Günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Konusu	Parsel Üzerinde İnşa Edilmekte Olan Projenin Mevcut Durumu İle Yapımının Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Pazar Değerlerinin Tespiti
Rapor Tarihi	31 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Nuro Park Güneşli Projesi Evren Mahallesi, Bahar Caddesi, (3153 Ada, 14 No'lu Parsel) Bağcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İl, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, Güneşli Çiftliği Mevkii, 3153 Adada Konumlu 55.268,17 m ² Yüzölçümüne Sahip 14 No'lu Parsel
Sahibi	Nuro Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Üzerinde Nuro Park Güneşli Projesi İnşa Edilmektedir.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz Üzerinde Takyidat Bulunmaktadır. (Bkz. Rapor - Tapu İncelemesi)
İmar Durumu	Lejantı: Prestij Hizmeti Alanı Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,50 Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 2,00
Projenin Toplam İnşaat Alanı	321.393,70 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Bünyesinde Ofis, Konut ve Dükkanları Barındıran Karma Bir Proje Geliştirilmesidir.

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

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

Raporu Hazırlayanlar

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



Nuro Park

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, 62 m² ile 294 m² arasında değişen boyutlarda toplam 466 konut yer alacak. Bunun yanı sıra projede 50 adet ofis yer almaktadır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2014 tarih ve 170-VII kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 İş Günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Raporun Konusu	Parsel Üzerinde İnşa Edilmekte Olan Projenin Mevcut Durumu İle Yapımının Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Pazar Değerlerinin Tespiti
Rapor Tarihi	30 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Nurolife Projesi , Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi, No:122, (3 Ada,54 No'lu Parsel). Seyrantepe - Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 4 Pafta, 3 Adada Konumlu 9.525,68 m ² Yüzölçüme Sahip Arsa Niteliğindeki 54 No'lu Parsel.
Sahibi	Yılmaz TURHAN..... 30487000 / 127981000 Seyrantepe Proje Mühendislik Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anomin Şirketi.....97494000 / 127981000
Mevcut Kullanım	Proje İnşa Halindedir.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz Üzerinde İki Adet İrtifak Bulunmaktadır. (Bkz. Rapor - Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	(Bkz. Rapor - İmar Durumu İncelemesi)
Projenin Toplam İnşaat Alanı	138.044 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Parsel Üzerinde Bünyesinde Ofis ve Konut Barındıran Karma Bir Proje Geliştirilmesidir.

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

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

Raporu Hazırlayanlar

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



Nurol Life

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)	13.580.021	2.349.795
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 24/(a)	905.969.835	665.762.696
C İştirakler	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 24/(b)	-	-
Diğer Varlıklar		218.793.289	172.371.902
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 3/(k)	1.138.343.145	840.484.393
E Finansal Borçlar	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 31	(676.312.554)	(399.277.363)
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)	(2.142)	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 31	(20.956.042)	(52.548.844)
Diğer Kaynaklar		(441.072.407)	(388.658.186)
D Diğer Kaynaklar	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 3/(k)	(1.138.343.145)	(840.484.393)

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)	13.514.283	2.302.560
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 İşletmeciler 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)	80%	79%	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 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 28	0%	0%	10%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 31	3227%	760%	500%
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma Hesabı	III-48.1 Sayılı Tebliğ. Md 22/(e)	1%	0%	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 başlamaktadır. 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.





Yatırımcı İlişkileri

Nurol GYO, pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uyulması ve bu hakların kullanılmasını sağlamak üzere "Pay Sahipleriyle İlişkiler Birimi" oluşturmuştur. Pay sahipliği haklarının kullanımı konusunda faaliyet gösteren birim, Yönetim Kuruluna raporlama yaparken aynı zamanda Yönetim Kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlamaktadır.

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 sunmaktadır. Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmamaktadır.

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 oluşturmaktadır. Şeffaflık ilkesine uygun olarak, uygulanan muhasebe politikaları ve faaliyet sonuçları gerçeğe uygun şekilde kamuoyuna açıklanmaktadır. Bununla ilgili yazılı bir Şirket Bilgilendirme Politikası olmamakla birlikte, Şirket'in sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler, mevzuatla belirlenen süre içinde zaman geçirmeksizin kamuya duyurulmaktadır.

Şirket'in finansal durumunda ve/veya faaliyetlerinde önemli bir değişiklik olması halinde veya yakın bir gelecekte önemli bir değişikliğin ortaya çıkmasının beklendiği durumlarda, ilgili düzenlemelerde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, kamuoyu bilgilendirilmektedir. Şirketin kamuoyuna yapmış olduğu açıklamalarla ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulmaktadır. 2014 yıl sonu itibarıyla Nurol GYO yerli ve yabancı yatırımcıların değer verdiği hisselerden olmuştur.

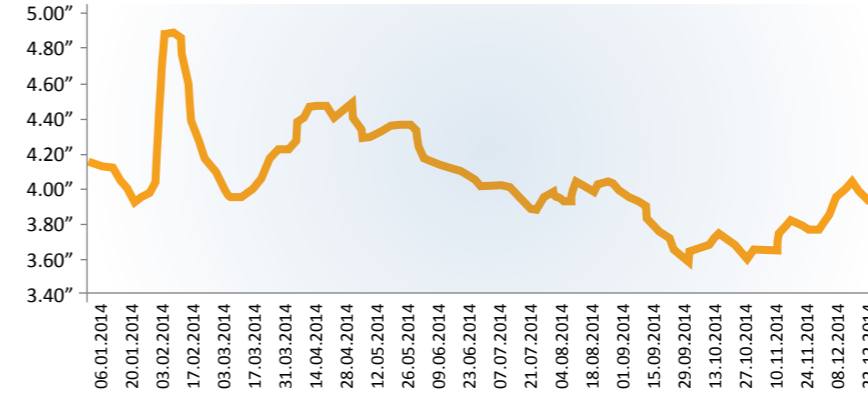
Nurol GYO Hisse Senedi Performansı

31 Aralık 2014 itibarıyla şirketin piyasa değeri 157.600.000 TL ye ulaşmıştır.

Performans

	31.12.2013	31.12.2014	PERFORMANS 31.12.2013 - 31.12.2014
BIST 100 (XU100)	67802	85721	%26
BIST GYO (XGMYO)	30665	37395	%21
NUGYO	4,01	3,94	-%1

NUGYO



Nurol GYO, kamuya yapacağı açıklama öncesinde hiçbir kurum/kuruluşa ön bilgi sunmamaktadır.

Oran Analizi

Senet	Dönem	F/K	F/K Orant.	PD/DD	NetKar/Top.Aktif	NetKar/Özsermaye	PD/NetSatış	PD/E.Faal. Kar	NetKar/NetSatış	E.Faal. Kar/NetSatış	Cari Oran	E.Faal. Kar/KV.Borç	KV. Borç/Top.Aktif	KV. Borç/Top.Borç
NUGYO	'14/12	0,00	0,00	7,60	-0,03	-1,51	24,50	-10,87	-4,86	-2,25	1,66	-0,02	0,53	0,54
Sektör		5,64	6,08	0,96	0,09	0,16	4,40	12,58	0,72	0,35	1,28	0,20	0,21	0,54



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 - PAY SAHİPLERİ

PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ (YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BİRİMİ)

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uyulması ve bu hakların kullanılmasının sağlanmasına yönelik olarak "Pay Sahipleriyle İlişkiler Birimi" oluşturulmuştur. Söz konusu birim, pay sahipliği haklarının kullanımı konusunda faaliyet gösterir; yönetim kuruluna raporlama yapar ve yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlar.

Birim **Yavuz OZMAN** (Genel Müdür Yardımcısı), **Tağmaç ÇUHADAR** (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi), **Tuncay DURMUŞ** (Yatırımcı İlişkileri Görevli Personel)'tan oluşmaktadır. Dönem içerisinde birime telefon ve E-posta yoluyla bilgi talebi başvuruları olmuş, Yönetilen Sorular SPK mevzuatı çerçevesinde cevaplandırılmıştır. Çekinceler Şirket Üst Yönetimi ile hassasiyetle değerlendirilmiştir. Ayrıca 2014 yılı için Yatırımcı İlişkileri Faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu bilgilendirilerek ilgili sunum gerçekleştirilmiştir.

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 toplantısında oylama açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır. Pay sahiplerinin talep etmesi halinde oylamanın şekli genel kurul tarafından belirlenmekte, oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Sınır ötesi de dahil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

Esas Sözleşmede birikimli oy kullanma yöntemine ilişkin herhangi 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 **Yavuz OZMAN** (Genel Müdür Yardımcısı) sorumludur.

ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından 2014 yılı 12 aylık faaliyet dönemi içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (76) kez özel durum açıklaması yapılmıştır. Yapılan açıklamalarla ilgili İMKB tarafından istenen ek açıklamalar da süresi içerisinde KAP'ta paylaşılmıştır.

ŞİRKET İNTERNET SİTESİ VE İÇERİĞİ

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

GERÇEK KİŞİ NİHAİ PAY SAHİBİ/SAHİPLERİNİN AÇIKLANMASI

Şirketin gerçek kişi nihai hakim pay sahibi bulunmamaktadır.

İÇERİDEN ÖĞRENEBİLECEK DURUMDA OLAN KİŞİLERİN KAMUYA DUYURULMASI

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

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

MENFAAT SAHİPLERİNİN BİLGİLENDİRİLMESİ

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

MENFAAT SAHİPLERİNİN YÖNETİME KATILIMI

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

İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

Şirket 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. Çalışanlarla ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilir. Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımıyla performans ve ödüllendirme kriterleri yöneticiler tarafından belirlenir ve çalışanlara duyurulur.

Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe ve diğer önemli görülen faktörlere dikkat edilir. Çalışanlar için güvenli çalışma ortam ve koşulları sağlanır ve bu ortam ve koşullar sürekli olarak iyileştirilir. Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması, insan haklarına saygı gösterilmesi ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır. **Arzu ÖZER** çalışanlarla ilişkileri yürütmek üzere 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 talepleri süratle karşılır ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir. Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir. Bu amaçla kaliteye ilişkin belirli bir garanti sağlanır. Standardın altında kalan mal ve hizmetler telafi ve tazmin edilir.

SOSYAL SORUMLULUK

Şirket, sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı olur; çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uyar ve başarılı genç yeteneklerin iş hayatına adaptasyonu için staj programları düzenlenmektedir.

ŞİRKETLE MUAMELE YAPMA VE REKABET YASAĞI

Şirket ana sözleşmesinin 16. maddesi hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Müdürler, Genel Kurul'dan izin almaksızın kendileri veya başkaları namına veya hesabına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle herhangi bir işlem yapamazlar.

ETİK KURALLAR

Şirketin bağlı olduğu Holding (Nurol GYO) çatısı altında düzenlenmiş olan ve yazılı hale getirilerek tüm çalışanlara dağıtılan Etik Kurallar, Şirket içerisinde de uygulanmaktadır. Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de çalışan tüm yarı ve tam zamanlı istihdam eden geçici personellerde dahil olmak üzere "Şirket Etik Kuralları"na uymakla yükümlüdürler.

YAPILAN AR-GE FAALİYETLERİ

Yatırımlar Departmanı tarafından yürütülen arsa, arazi ve fizibilite çalışmaları dışında başkaca bir araştırma ve geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI

Rapora söz konusu olan dönemde çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçları bulunmamaktadır.

ÜST YÖNETİMDE YIL İÇİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

30.05.2014 tarih ve 2014/11 sayılı yönetim kurulu kararı ile vekaleten Genel Müdür olarak atanan **Bekir CUMURCU**'nun Genel Müdürlük görevine 4/12/2014 tarihli 2014/21 karar sayılı yönetim kurulu kararıyla asaleten atanmasına ve imza yetkisinin Genel Müdür sıfatıyla devamına karar verilmiştir. Ayrıca işbu karar Türk Ticaret Sicil gazetesinde tescil ve ilan olunarak ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yatırımcılarla paylaşılmıştır.

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 Life Projesi'nin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul Seyrantepe'de ve tüm projelere destek olunması amacıyla Nurol Plaza'da İstanbul Merkez Ofisi'ne bağlı birer satış ofisi hizmet vermektedir.

BÖLÜM IV YÖNETİM KURULU

FAALİYETLERİ VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN NİTELİKLERİ

Şirketin Yönetim kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılır. Yönetim kurulu üyeliğine prensip olarak, yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip, nitelikli, belli bir tecrübe ve geçmişe sahip olan kişiler aday gösterilir ve seçilir. Buna ilişkin genel esaslar şirket esas 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 kıratıcı suçlar ile istimal ve istihlak kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları; resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma veya devlet sırlarını açığa vurma, vergi kaçakçılığı veya vergi kaçakçılığına teşebbüs ya da iştirak suçlarından dolayı hüküm giymiş olanlar yönetim kurulu üyesi olamaz.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE YÖNETİCİLERİN YETKİ VE SORUMLULUKLARI

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

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ

- Şirket yönetim kurulu toplantılarının gündemi Şirketin Genel Müdürü'nün teklifi ve Yönetim Kurulu Üyelerinin onayı sonucunda belirlenir. Yönetim kurulu bir takvim yılı içerisinde 4 (Dört) kez periyodik olarak toplanır. İhtiyaç halinde ilave toplantılar düzenlenir. Toplantılara çağrı, Yönetim Kurulu Üyelerinin bilgilendirilmesi ve iletişimi Genel Müdürlük sekreteryası tarafından sağlanır. Toplantılarda farklı görüş açıklanması halinde konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri ile bağımsız üyelerin farklı görüş açıkladığı konulara ilişkin karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilir.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 34. maddesi uyarınca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller için yaptırılan değerlendirme raporları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve kurumsal web sitemizde (www.nurolgyo.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

- Geçtiğimiz 2. çeyrek içerisinde pay sahiplerinin %48'unun katılımıyla gerçekleşen Genel Kurula Medyadan her hangi bir temsilci katılmamış toplantı fiziki ortamına ilave elektronik ortamda da eş anlı olarak gerçekleştirilmiştir

- Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ile www.nurolgyo.com.tr adresinde yer alan internet sitemizde en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce yapılmakta, ayrıca günlük yayınlanan yüksek tirajlı gazetelerden birinin tüm Türkiye baskısında yayınlanmaktadır. 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 yedi gün önce pay defterine kayıt yaptırması şartı aranmaktadır. Bağımsız Denetimden geçmiş mali tablolar, faaliyet raporu ve ekspertiz raporları ile Denetçi görüşü, Şirket genel merkezinde pay sahiplerinin görüşlerine sunulur. Genel Kurul Toplantısı MKK nezdinde Elektronik olarak da yayınlanmıştır. Önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı kiralanması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

- Yönetim kurulumuzun 4/11/2014 tarihinde 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu II- 17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Komitesinde değişikliğe gidilmiş olup ilgili Komiteye 2014/20 karar sıra nolu Yönetim Kurulu kararıyla **Tağmaç ÇUHADAR** atanmıştır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'ne uygun olarak güncellenmiş bulunan Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Yönetim Kurulu komitelerinin görev alanları ve çalışma esaslarını içeren "Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği", "Denetimden Sorumlu Komite Yönetmeliği" ve "Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği" onaylanarak yürürlüğe girmiş ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ile Şirket internet sitesinde (www.nurolgyo.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

- 30.05.2014 tarih ve 2014/11 sayılı yönetim kurulu kararı ile vekaleten Genel Müdür olarak atanan Sayın **Bekir CUMURCU**'nun genel müdürlük görevine 4/12/2014 tarihli 2014/21 karar sayılı yönetim kurulu kararıyla asaleten atanmasına ve imza yetkisinin Genel Müdür sıfatıyla devamına karar verilmiştir. Ayrıca iş bu karar Türk Ticaret Sicil gazetesinde tescil ve ilan olunarak ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) Yatırımcılarla paylaşılmıştır.

- 22/12/2014 tarihinde 2014/24 sayılı yönetim Kurulu kararıyla şirketin Türk Ticaret Kanunu'nun 367 maddesi uyarınca Şirketin sınırlı yönetim ve temsiline ait iç yönerge belirlenerek Yönetim Kurulu görev ve taksimi yeniden belirlenerek imza sirkülerinin hazırlanmasının tescil ve ilanına 22/12/2014 tarihli 2014/25 sayılı yönetim kurulu kararıyla karar verilmiştir.

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'ndan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Komite Başkanlıkları ve Üyelikleri) 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 1.600.-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.

Şirketin genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe 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

- Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

- 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

- 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

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

- 2014 mali yılı dönemi itibarıyla Şirketin ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır
- Sermaye piyasası kurulu 2013/4 bülteninde Şirketimize III-48.1 Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinde yer alan borçlanma sınırının aşımı nedeniyle yine aynı tebliğin 31. maddesine aykırılık ettiği gerekçesiyle **269 bin 500 TL** idari para cezası verilmiştir.
- Dönem içerisinde şirket esas sözleşmesinin 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 Sayılı Sermaye piyasası kanununa uyum sağlaması amacıyla Ticaret ve Gümrük bakanlığının ve Sermaye piyasası kurulunun **12233903.330.99- 986** sayılı izniyle Esas sözleşmemizin; 3,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32 ve 33.maddelerin tadili ile 34. Maddenin esas sözleşme metninden çıkarılması suretiyle değişiklik yapılmıştır. İlgili değişikliğin tescil ve ilanı için Olağan Genel kurul toplantısı beklenmektedir.
- 22/12/2014 tarihinde 2014/24 sayılı yönetim Kurulu kararıyla şirketin Türk Ticaret Kanunu'nun 367. maddesi uyarınca şirketin sınırlı yönetim ve temsiline ait iç yönerge belirlenerek Yönetim Kurulu görev ve taksimi yeniden belirlenerek İmza sirkülerinin hazırlanmasının tescil ve ilanına 22/12/2014 tarihli 2014/25 sayılı yönetim kurulu kararıyla karar verilmiştir.

29 Nisan 2015 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın seçilmesi.
2. Genel Kurul evraklarının imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi.
3. 2014 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması müzakeresi ve onaylanması.
4. 2014 Hesap Dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporunun okunması, müzakeresi ve onaylanması.
5. 2014 Yılı Bilanço ve Gelir tablosunun okunarak ve onaya sunulması.
6. Yönetim Kurulu üyelerinin 2014 yılı faaliyet işlemlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi.
7. Yönetim Kurulu üye sayısı ile görev süresinin belirlenmesi ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri dahil Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçimi.
8. Yönetim Kurulu üyelerine verilecek ücret ve/veya huzur hakkının belirlenmesi.
9. Genel Kurul toplantı tarihinden önce Ticaret ve Gümrük Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinlerin alınarak; Şirket ana sözleşmesinin "3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 ve 33 üncü maddelerin değiştirilmesi ve 34.maddenin esas sözleşmeden çıkarılması" hususunun görüşülüp karara bağlanması.
10. Öz sermaye tutarının ödenmiş sermaye tutarına oranla %50 seviyesine yaklaşması sebebiyle, Türk Ticaret Kanunu'nun 376 ıncı maddesi uyarınca Yönetim Kurulunun Genel kurula iyileştirici bilgi sunması,
11. (III-48.1 sayılı) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 31 inci maddesinin birinci fıkrasına aykırılık gerekçesiyle Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirketimize uygulanan idari para cezası yaptırımında, uygulanan para cezasının işlemden sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üye ya da üyelerine rücu edilip edilmeyeceği hususunda karar alınması (Söz konusu kararın alınmasında sorumluluğu bulunan Yönetim kurulu üyelerinin oy kullanmaması gerekmektedir).
12. Üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotekler hakkında ortaklara bilgi verilmesi.
13. Türk Ticaret Kanunu'nun 399.maddesi uyarınca, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun, Şirketimizin 01.01.2015 ilâ 31.12.2015 tarihleri arası Hesap Dönemine ait Yıllık Mali Tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına tabi Bağımsız Denetim Kuruluşunun seçimi.
14. 2014 yılı finansal tablolarında kar oluşması halinde, Yönetim Kurulu'nun karın dağıtılması konusundaki önerisinin Genel Kurul'un onayına sunulması,
15. 2014 yılında yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi.
16. Dilek ve temenniler.
17. Kapanış.

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 Tebliği" ("Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliği") 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 Tebliği" 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 A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2014 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 A.Ş.'nin 31 Aralık 2014 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") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2014 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.

TTK'nın 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 2 Mart 2015 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Hasan Kılıç, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Mart 2015

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	CARİ DÖNEM 31 Aralık 2014	GEÇMİŞ DÖNEM 31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		997.892.447	731.780.051
Nakit ve nakit benzerleri	30	13.580.021	2.349.795
Ticari Alacaklar	6	61.546.196	54.589.359
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5	1.888	3.549
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		61.544.308	54.585.810
Diğer alacaklar	7	29.372	31.794
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	5	14.022	3.975
- <i>Diğer alacaklar</i>		15.350	27.819
Stoklar	8	847.060.835	610.842.695
Peşin ödenmiş giderler	9	75.587.385	63.789.736
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	34.495	56.643
Diğer dönen varlıklar	17	54.143	120.029
Duran Varlıklar		140.450.698	108.704.342
Ticari alacaklar	6	24.472.373	25.937.486
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	58.909.000	54.920.001
Maddi duran varlıklar	11	1.771.155	2.111.021
Peşin ödenmiş giderler		7.463	-
Diğer duran varlıklar	17	55.290.707	25.735.834
TOPLAM VARLIKLAR		1.138.343.145	840.484.393

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	CARİ DÖNEM 31 Aralık 2014	GEÇMİŞ DÖNEM 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		602.008.886	608.160.400
Kısa vadeli borçlanmalar	26	39.470.434	124.578.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	26	121.656.169	95.019.036
Ticari boçlar	6	45.306.175	138.182.322
- <i>İlişkili taraflara ticari boçlar</i>	5	39.813.131	21.269.120
- <i>İlişkili taraflara olmayan ticari boçlar</i>		5.493.044	116.913.202
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	87.173	65.900
Kısa vadeli karşılıklar	15	87.324	68.067
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		87.324	68.067
Diğer borçlar	7	98.842	85.299
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	5	2.142	-
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	96.700	85.299
Ertelenmiş gelirler	9	393.790.209	249.439.520
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	1.512.560	721.532
Uzun vadeli yükümlülükler		515.378.217	179.775.149
Uzun vadeli borçlanmalar	26	515.185.951	179.679.603
Uzun vadeli karşılıklar	15	192.266	95.546
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		192.266	95.546
ÖZKAYNAKLAR		20.956.042	52.548.844
Ödenmiş sermaye	18	40.000.000	40.000.000
kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
Aktüeryal kazanç		27.866	27.056
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	2.046.429	2.046.429
Geçmiş yıllar karları		10.475.359	27.764.194
Net dönem (zararı) / karı		(31.593.612)	(17.288.835)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.138.343.145	840.484.393

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2014 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 2014	GEÇMİŞ DÖNEM 1 Ocak 31 Aralık 2013
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	19	6.497.176	8.386.949
Satışların maliyeti (-)	19	(1.817.527)	(4.407.460)
BRÜT KAR		4.679.649	3.979.489
Pazarlama giderleri (-)	20	(14.424.574)	(15.142.119)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(4.904.476)	(4.448.724)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	34.636.155	12.188.587
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(40.820.139)	(10.544.315)
ESAS FAALİYETLER KARI / (ZARARI)		(20.833.385)	(13.967.082)
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(8.055)	(24.675)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		(20.841.440)	(13.991.757)
Finansman giderleri (-)	23	(10.752.172)	(3.297.078)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		(31.593.612)	(17.288.835)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(31.593.612)	(17.288.835)
Diğer kapsamlı gelir			
kar veya zararda sınıflandırılmayacaklar:			
Aktüeryal kazanç	15	810	27.056
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		(31.592.802)	(17.261.779)
Pay başına (kayıp) kazanç (TL)	25	(0,7898)	(0,4322)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

1 OCAK-31 ARALIK 2014 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

	Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
				Aktüeryal kazanç	Diğer kazanç / kayıplar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı / zararı
1 Ocak 2013 itibarıyla bakiyeler		40.000.000	-	-	-	20.597.886	7.166.308	69.810.623
Geçmiş yıl karlarına transfer		-	-	-	-	7.166.308	(7.166.308)	-
Artış / Azalış		-	-	27.056	-	-	(17.288.835)	(17.261.779)
Toplam kapsamlı gider		-	-	27.056	-	-	(17.288.835)	(17.261.779)
31 Aralık 2013 itibarıyla bakiyeler	18	40.000.000	-	27.056	-	27.764.194	(17.288.835)	(52.548.844)
1 Ocak 2014 itibarıyla bakiyeler		40.000.000	-	27.056	-	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	-	10.475.359	(31.593.612)	20.956.042

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

1 OCAK - 31 ARALIK 2014 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 14	Geçmiş dönem 1 Ocak- 31 Aralık 13
Dönem Karı / Zararı		(31.593.612)	(17.288.835)
Dönem Karı / Zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11	469.362	360.717
Şüpheli alacak karşılık (iptali) / gideri (net)	6	52.512	(105.016)
Kıdem tazminat karşılık giderleri	15	179.353	56.536
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (net)	10	(4.523.999)	(5.087.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	19	(461.118)	(501.406)
Maddi Duran varlık satış karı		-	7.305
Faiz ve kur farkı tahakkukları		(8.585.348)	12.826.636
Kullanılmamış izin karşılığındaki değişim	15	19.257	21.129
		(44.443.593)	(9.709.934)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki artış		(7.621.977)	(90.328.696)
Stoklardaki artış		(236.218.140)	(185.638.530)
Peşin ödenmiş giderlerdeki (artış) / azalış		(11.797.649)	(44.928.785)
Diğer kısa ve uzun dönem alacaklardaki artış		(29.471.880)	(15.657.380)
Ticari borçlardaki (azalış) / artış		(92.876.147)	(3.581.814)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış		144.350.689	237.168.768
Diğer yükümlülüklerdeki artış		825.844	448.180
Faaliyetlerden kullanılan nakit akışları		(277.252.853)	(112.228.191)
Ödenen Kıdem tazminatı	15	(81.823)	(54.641)
		(277.334.676)	(112.282.832)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	10	-	(1.443.000)
Maddi duran varlık alımları	11	(129.496)	(989.133)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen nakit	19	996.118	3.651.406
		866.622	1.219.273
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Alınan krediler		765.949.097	134.063.575
Ödenen krediler		(478.250.817)	(21.124.158)
		287.698.280	112.939.417
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		11.230.226	1.875.858
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		2.349.795	473.937
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	30	13.580.021	2.349.795

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: yatinimci@nurolgyo.com.tr