



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

**31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT 3 AYLIK  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU.**

*SPKr.'nun Seri II – 14.1 Sayılı Tebliğine göre hazırlanmıştır*

## İÇİNDEKİLER

### **I ŞİRKET PROFİLİ**

- Sermaye ve Ortaklık Yapısı	3
-Yönetim Kurulu ve Komiteler	4-5
-Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	6
-Kar Dağıtım Politikası	7

### **II 1 OCAK 2015 - 31 MART 2015 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

8-10

### **III ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER**

10

### **IV YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE ÜYELERİN NİTELİKLERİ**

11-12

### **V KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM**

13-15

### **VI RİSK YÖNETİMİ**

15-16

### **VII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

16-24

- Şirket Ekspertiz Raporu Özetleri
- Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına uyum

### **IX MALİ TABLOLAR**

24

- Bilanço
- Gelir Tablosu

## I - Şirket Profili

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

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

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

## Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

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

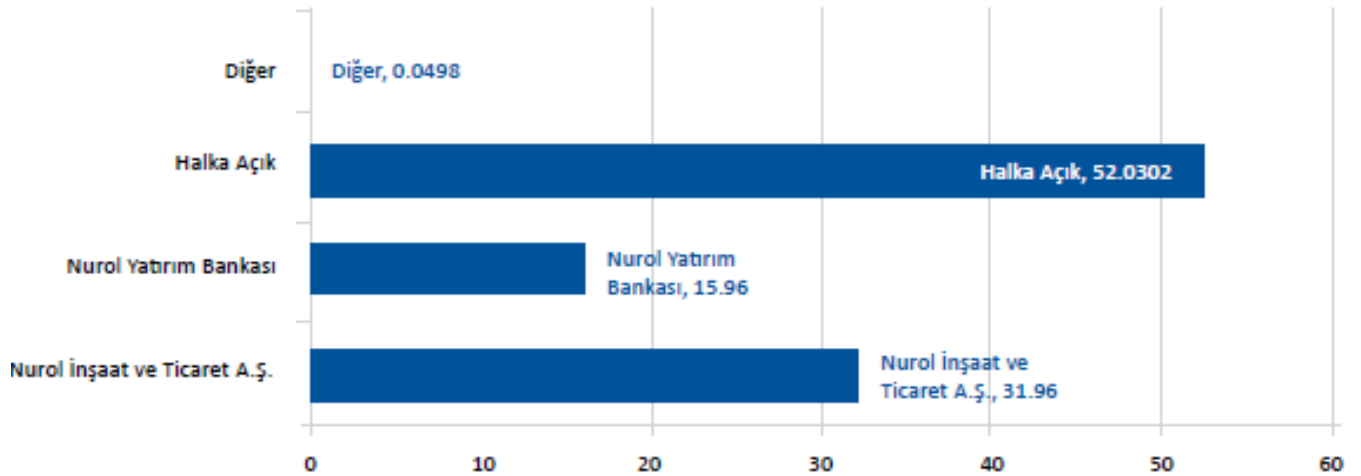
### Sermaye Bilgileri

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

### Ortaklık Yapısı

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

### Ortaklık Yapısı %



## Yönetim Kurulu ve Komiteler

Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeleri 3 yıl süreyle görev yapmak üzere Ortaklar Genel Kurul toplantısında seçilir ve 5 üyeden oluşmaktadır.



**M.Oğuz ÇARMIKLI**  
Yönetim Kurulu Başkanı



**S.Ceyda Çarmıklı KILIÇASLAN**  
Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi



**Nurol İnşaat ve Tic. A.Ş. Adına  
Semih KAYAALP**  
Yönetim Kurulu Üyesi



**Kubilay UMUL**  
Yönetim Kurulu  
Bağımsız Üye



**Numan KEPOĞLU**  
Yönetim Kurulu Bağımsız  
Üye

ADI SOYADI	ÜNVANI	BAĞIMSIZLIK DURUMU
M.Oğuz Çarmıklı	Yönetim Kurulu Başkanı	
S.Ceyda Çarmıklı KILIÇASLAN	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi	
Semih KAYAALP	Yönetim Kurulu Üyesi	
Kubilay UMUL	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Numan KEPOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

## **KOMİTELER**

### **Denetimden Sorumlu Komite**

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

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesi 2 üyeden oluşmaktadır.

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

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

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

- |                         |               |
|-------------------------|---------------|
| • <b>Kubilay UMUL</b>   | <b>Başkan</b> |
| • <b>Numan KEPOĞLU</b>  | <b>Üye</b>    |
| • <b>Tağmaç ÇUHADAR</b> | <b>Üye</b>    |

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

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

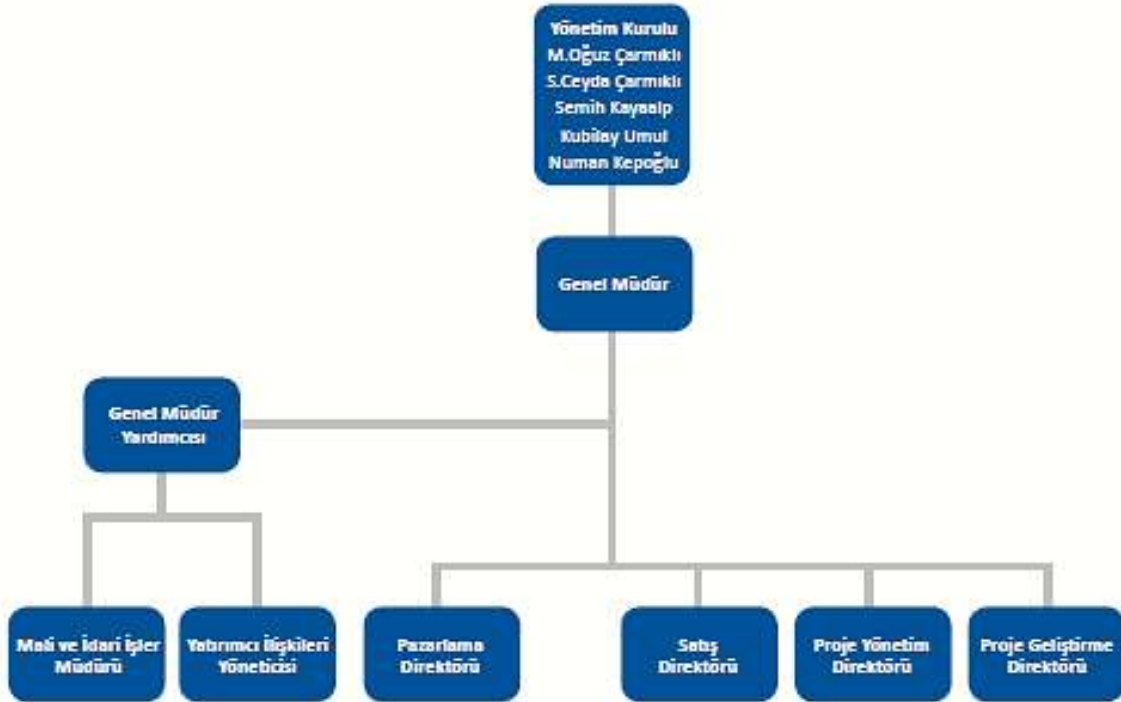
- **Kubilay UMUL**
- **Numan KEPOĞLU**

## Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

### Şirket Yönetimi:

Adı Soyadı	Unvanı
Bekir CUMURCU	Genel Müdür
A.Cemal BATUK	Genel Müdür Yardımcısı
Arzu ÖZER	Proje Yönetim Direktörü
Sena ERSOY	Proje Geliştirme Direktörü
Serhat GÜNGÖR	Satış Direktörü
Gönül TURAN	Mali ve İdari İşler Müdürü
Aylin SÖNMEZLER	Pazarlama Direktörü

### Organizasyon Şeması



## **KAR DAĞITIM POLİTİKASI**

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

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

### **Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe**

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

### **Birinci Temettü**

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

### **İkinci Temettü**

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

### **İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe**

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

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

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

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

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

## **II - 1 OCAK 2015 – 31 Mart 2015 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE EKONOMİK GELİŞMELER.**

### **İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri**

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

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

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

### **Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu**

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

### **Dünya**

2014 yılında ılımlı bir şekilde toparlanmaya devam eden küresel ekonominin 2015 yılında da bu seyrini sürdüreceği beklenmektedir. Ancak uluslararası kuruluşlar yayınladıkları son raporlarında küresel büyüme tahminlerini aşağı yönlü güncellemişlerdir. Küresel ekonomik aktivitenin ivmelenebilmesi için düşük petrol fiyatlarının tek başına yeterli olmayacağı; düşük petrol fiyatlarının küresel ekonomiye olan etkisinin gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerdeki sorunlar nedeniyle sınırlı kalacağı belirtilmektedir. IMF, 19 Ocak 2015 tarihinde Ocak güncellemesini yayınlamıştır. Rapora göre, 2014 yılında yüzde 3,3 büyüyen dünya ekonomisinin 2015 yılında bir miktar daha ivmelenecek yüzde 3,5 ve 2016 yılında yüzde 3,7 büyümesi beklenmektedir. Bu oranlar Ekim tahminlerinin 0,3 puan altındadır.

IMF raporuna göre, petrol fiyatlarındaki düşüşün küresel ekonomi üzerindeki net pozitif etkisine ve ABD’nin diğer gelişmiş ülkelerden ayrışmasına rağmen, dünya büyüme oranları aşağı yönlü revize edilmiştir. Aşağı yönlü revizyona gerekçe olarak; 1. Rusya, Çin, Avro Bölgesi ve Japonya’daki zayıf ekonomik görünüm, 2. Petrol fiyatlarındaki düşüşe bağlı olarak petrol ihracatçısı ülkelere ilişkin beklentilerdeki bozulma, 3. Euro ve yendeki değer kayıpları, 4. Artan geopolitik riskler gösterilmiştir. Ancak 2014 yılı Ekim ayından 2015 yılı Ocak ayına kadar olan dönemde küresel ekonomik büyümeye ilişkin risklerin daha dengeli bir hal almaya başladığı belirtilmiştir. Önümüzdeki döneme ilişkin yukarı yönlü risk olarak petrol fiyatlarının düşük seyretmesinin büyümeyi destekleyeceği belirtilirken, aşağı yönlü riskler olarak küresel finansal piyasalardaki dalgalanma, düşük petrol fiyatları nedeniyle artan bütçe ve dış açıkların petrol ihracatçı ülkelerde artmaya başlaması ve Avro Bölgesi ile Japonya’da düşük enflasyon ve yüksek işsizlikle beraber stagnasyon riskinin devam etmesi gösterilmiştir.

Dünya Bankası tarafından 2015 yılı Ocak ayında yayınlanan Küresel Ekonomik Beklentiler Raporunda, küresel ekonominin 2015 yılında yüzde 3,0 2016 yılında yüzde 3,3, 2017 yılında ise yüzde 3,2 oranında büyüyeceği



tahmin edilmiştir. Rapora göre işgücü piyasalarındaki olumlu gelişmeler ve genişlemeci parasal politikalarının devam etmesi sayesinde ABD ve İngiltere’de ekonomik aktivite güç kazanmıştır. Ancak Avro Bölgesi’ndeki ve Japonya’daki ekonomik aktivite alınan önlemlere rağmen henüz istenilen seviyeye ulaşmamıştır. 2014 yılında yüzde 1,8 oranında büyüyen gelişmiş ekonomilerin, işgücü piyasalarındaki gelişmelerin kademeli bir biçimde iyileşmesi, mali sıkılaştırmanın hafifletilmesi, emtia fiyatlarının ılımlı seyri ve düşük finansman maliyetlerinin pozitif etkisiyle 2015 yılında yüzde 2,2, 2016 ve 2017 yıllarında ise yüzde 2,3 oranında büyümesi beklenmektedir. Bu doğrultuda 2014 yılında yüzde 2,4 oranında büyüyen ABD ekonomisinin 2015 yılında diğer gelişmiş konomilerden çok daha hızlı olarak yüzde 3,2, 2016 ve 2017 yıllarında ise sırasıyla yüzde 3 ve yüzde 2,4 oranında büyüyeceği tahmin edilmiştir. Avro Bölgesi’nde ve Japonya’daki zayıf ekonomik görünüm devam etmektedir. 2014 yılında yüzde 0,8 oranında büyüyen Avro Bölgesi’nin 2015 yılında yüzde 1,1, 2016 ve 2017 yıllarında ise yüzde 1,6 oranında büyümesi beklenmektedir. 2014 yılında yüzde 0,2 oranında büyüyen Japonya’nın ise 2015 ve 2016 yıllarında sırasıyla yüzde 1,2 ve yüzde 1,6 oranında büyüyeceği tahmin edilmiştir. 5 Avrupa Komisyonu tarafından yayınlanan 2015 yılı Kış Tahminleri Raporunda dünya ekonomisinin 2014 yılında yüzde 3,3, 2015 ve 2016 yıllarında ise bir miktar ivme kazanarak sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 4 oranında büyüyeceği tahmin edilmiştir.

ABD ekonomisinin 2014 yılındaki güçlü görünümünün temelinde özel kesim tüketim harcamaları yer almaktadır. 2015 yılında ise düşük petrol fiyatlarının ekonomiyi tetiklemesi beklenmektedir. Japonya ekonomisi 2014 yılında da zayıf görünüm sergilemiştir. Ancak 2015 yılında parasal genişleme politikalarının ve düşük enerji fiyatlarının ekonomiyi destekleyeceği tahmin edilmektedir. 2014 yılında yüzde 0,8 oranında büyüyen Avro Bölgesi’nin 2015 yılında nispeten hızlanarak yüzde 1,3 oranında, 2016 yılında ise yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. 2015 yılında, küresel krizden sonraki dönemde ilk defa Bölge ekonomilerinin tümünde pozitif büyüme kaydedilmesi beklenmektedir.

Avro Bölgesi’nde 2015 ve 2016 yıllarında ivmelenmesi beklenen büyümenin itici gücünün düşük petrol fiyatları, destekleyici para ve maliye politikaları ve oluşumunda büyük yol kat edilen Bankacılık Birliği gibi finansal alandaki yapısal reformların katkısıyla artan tüketici güveni ve yurtiçi talep olduğu belirtilmektedir. Çin ekonomisinin düşük petrol fiyatlarının katkısıyla 2015 yılında yüzde 7 seviyesinde büyümesi ve ekonominin sürdürülebilir bir büyüme patikasına girmesi beklenmektedir.

\*T.C.Kalkınma Bakanlığı Dünya Ekonomisinde Son Gelişmeler Bülteni

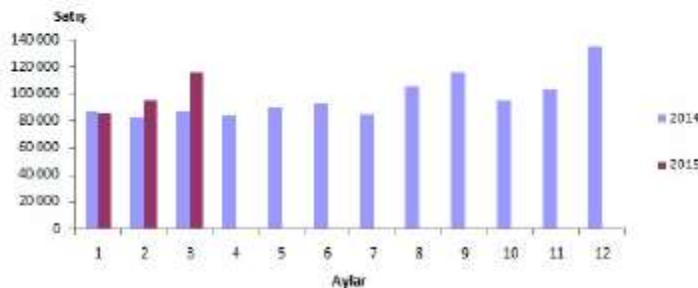
## Türkiye

### Konut Satış İstatistikleri, Mart 2015

#### Türkiye’de 2015 Mart ayında 116 030 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,4 oranında artarak 116 030 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 911 konut satışı ile en yüksek paya (%18,9) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 14 105 konut satışı (%12,2) ile Ankara, 8 845 konut satışı (%5,9) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkari, 20 konut ile Ardahan ve 35 ile Şırnak oldu.

Konut satış sayıları, 2014-2015



### İpotekli konut satışları 2015 Mart ayında 45 315 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %85,2 oranında artış göstererek 45 315 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %39,1 oldu. İpotekli satışlarda İstanbul 9 391 konut satışı ve %20,7 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %51,8 ile Artvin oldu.

### Diğer satış türleri sonucunda 70 715 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %12 oranında artarak 70 715 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 520 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %57,1 oldu. Ankara 7 659 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 862 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 11 konut ile Hakkari oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Mart 2015 Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2015



### Konut satışlarında 51 487 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22,6 artarak 51 487 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %44,4 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9 808 konut satışı ile en yüksek paya (%19) sahip olurken, İstanbul'u 5 385 konut satışı ile Ankara ve 2 645 konut satışı ile İzmir izledi.

### İkinci el konut satışlarında 64 543 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %41,4 artış göstererek 64 543 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12 103 konut satışı ve %18,8 pay ile ilk sıraya yerleşti.

İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %55,2 oldu. Ankara 8 720 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 200 konut satışı ile İzmir izledi.

### Yabancılara 2015 yılı Mart ayında 1 610 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışlarında, Mart 2015'te ilk sırayı 548 konut ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 451 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Yalova, 103 konut satışı ile Bursa, 72 konut satışı ile Aydın ve 65 konut satışı ile Sakarya izledi.

\*Kaynak: TÜİK (Konut satış istatistikleri mart 2015 Bülteni)

## III - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Mart 2015 itibarıyla şirketin piyasa değeri 138.000.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 3 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

### Performans

	01.01.2015	31.03.2015	PERFORMANS
BIST 100 (XU100)	85721	80846	-%6
BIST GYO (XGMYO)	37395	40530	%8
NUGYO	3,94	3,45	-%12

## IV - YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN NİTELİKLERİ

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

### **YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE YÖNETİCİLERİN YETKİ VE SORUMLULUKLARI**

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

### **YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ**

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

-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](http://www.nurolgyo.com.tr) ) yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

-Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, T.T.S.G.'de , MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ile [www.nurolgyo.com.tr](http://www.nurolgyo.com.tr) adresinde yer alan internet sitemizde Kamuyu aydınlatma Platformunda (KAP) en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce yapılmaktadır. Nama yazılı pay sahiplerine yine aynı süre içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla tebliğ edilmesi şeklinde yapılmakta, pay sahiplerinin Genel Kurula katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az 7 gün önce pay defterine kayıt yaptırması şartı aranmaktadır. Bağımsız Denetimden geçmiş mali tablolar, faaliyet raporu ve ekspertiz raporları ile Denetçi görüşü, Şirket genel merkezinde pay sahiplerinin görüşlerine sunulur. Genel Kurul Toplantısı MKK nezdinde Elektronik olarak da yayınlanılarak Önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı kiralınması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

-Yönetim kurulumuzun 6/02/2015 tarihinde 3/2015 sayılı kararıyla 6362 sayılı sermaye piyasası kurulu II- 17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin 'Yatırımcı İlişkileri Bölümü ' Başlıklı 11.maddesi uyarınca bölümün faaliyetlerine ilişkin rapor incelenmiş ve yapılan faaliyetlerin tebliğin 11/5 fıkrasında yer alan görevlere uygun olarak gerçekleştirildiği oy birliğiyle karar verilmiştir.

-Yönetim Kurulumuzun 3/3/2015 tarihli 2015/5 sayılı kararıyla şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı SN.Yavuz Ozman'ın hizmet akdinin sona ermesi nedeniyle kendisine 22/12/2014 Tarih ve 2014/25 sayılı yönetim kurulu kararı ile verilen C grubu imza yetkisinin iptaline , Yerine Genel Müdür Yardımcısı olarak SN.Alparslan Cemal Batuk'un atanmasına, Kendisine 22/12/2014 tarih ve 2014/24 sayılı yönetim kurulu kararıyla belirlenen 1 nolu iç yönerge çerçevesinde C grubu imza yetkisi verilmesine ,adına imza sirküleri tanzim, tescil ve ilanına oybirliğiyle karar verilmiştir.

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

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.

-6102 Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi Kapsamında 2014 Yılı Faaliyet yılı için Hazırlanan Şirketimizin Bağlı Şirket Raporu 31/03/2015 tarihli ve 2015/8 sayılı Yönetim kurulu kararıyla çıkartılmış ve kabul edilmiştir.

### ***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 3 ayda bir toplanmakta, gerekli olması halinde ilave toplantılar düzenlenmektedir.

### ***YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR***

Yönetim Kurulu Üyelerinden Bağımsız Üye Kubilay UMUL ve Bağımsız Üye Numan KEPOĞLU'na Aylık net 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

### ***V – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM***

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2014 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından revize edilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensipler, aşağıdaki bölümlerde detaylandırıldığı şekilde

uygulanmaktadır. Uygulanamayan hususlarla ilgili açıklamalar varsa ilgili maddede sunulmuştur.

### **A-PAY SAHİPLERİ**

#### ***PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ ( YATIRIMCI İLİŞKİLERİ 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 **A.Cemal BATUK** (Genel Müdür Yardımcısı), **Tağmaç ÇUHADAR** (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi), **Tuncay DURMUŞ** (Yatırımcı İlişkileri Görevli Personel) 'dan 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 5 kişiden oluşmakta ve en az 1/3'üne tekabül eden 2 üye, Şirketle doğrudan ya da dolaylı hiç bir ilişkisi bulunmayan bağımsız kişiler arasından seçilmektedir. Mevzuat ve esas sözleşmede yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere genel kurul toplantısında oylama açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır. Pay sahiplerinin talep etmesi halinde oylamanın şekli genel kurul tarafından belirlenmekte, oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Sınır ötesi de dahil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

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

#### ***PAYLARIN DEVRİ***

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

### **B - KAMUYU AYDINLATMA ve ŞEFFAFLIK**

#### ***ŞİRKET BİLGİLENDİRME POLİTİKASI***

Şirket Kamuya açıklanacak bilgileri, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde kamunun kullanımına sunar. Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan bağımsız denetim kuruluşu, danışmanlık hizmeti veren kişi ve kuruluşlar, derecelendirme kuruluşları, gibi kurumlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Şeffaflık ilkesine uygun olarak, uygulanan muhasebe politikaları ve faaliyet sonuçları gerçeğe uygun şekilde kamuya açıklanır.

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

Şirketin kamuya yapmış olduğu açıklamalar ile ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler

sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulur. Şirketin kamuya açıklama yükümlülüklerinden **A.Cemail BATUK** (Genel Müdür Yardımcısı) sorumludur.

### **ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI**

Şirket tarafından 2015 yılı 3 aylık faaliyet dönemi içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla ( 24 ) kez özel durum açıklaması yapılmıştır. Yapılan açıklamalar ile ilgili Borsa İstanbul tarafından istenen ek açıklamalar da süresi içerisinde KAP'da paylaşılmıştır.

### **ŞİRKET İNTERNET SİTESİ VE İÇERİĞİ**

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

### **GERÇEK KİŞİ NİHAİ PAY SAHİBİ / SAHİPLERİNİN AÇIKLANMASI**

Şirketin gerçek kişi nihai hakim pay sahibi bulunmamaktadır.

### **İÇERİDEN ÖĞRENEBİLECEK DURUMDA OLAN KİŞİLERİN KAMUYA DUYURULMASI**

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

### **C- MENFAAT SAHİPLERİ**

#### **MENFAAT SAHİPLERİNİN BİLGİLENDİRİLMESİ**

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

#### **MENFAAT SAHİPLERİNİN YÖNETİME KATILIMI**

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

### **İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI**

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

Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe ve diğer önemli görülen faktörlere dikkat edilir. Çalışanlar için güvenli çalışma ortam ve koşulları sağlanır ve bu ortam ve koşullar sürekli olarak iyileştirilir. Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması, insan haklarına saygı gösterilmesi ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır. **Arzu ÖZER** çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci olarak atanmıştır. Çalışanlardan, ayrımcılık da dahil her hangi bir şikayet olmamıştır.

### **MÜŞTERİ VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER HAKKINDA BİLGİLER**

Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri alır. Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri süratle karşılanır ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir. Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın

korunmasına özen gösterilir. Bu amaçla kaliteye ilişkin belirli bir garanti sağlanır. Standardın altında kalan mal ve hizmetler telafi ve tazmin edilir.

### **SOSYAL SORUMLULUK**

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

### **ŞİRKETLE MUAMELE YAPMA ve REKABET YASAĞI**

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

### **ETİK KURALLAR**

Şirketin bağlı olduğu Holding (Nurol Holding A.Ş.) çatısı altında düzenlenmiş olan ve yazılı hale getirilerek tüm çalışanlara dağıtılan Etik Kurallar, Şirket içerisinde de uygulanmaktadır. Nurol gayrimenkul yatırım ortaklığı A.Ş. de çalışan tüm yarı ve tam zamanlı istihdam eden gecici personellerde dahil olmak üzere şirket etik kuralları'na uymakla yükümlüdürler.

### **YAPILAN AR-GE FAALİYETLERİ**

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

### **ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI**

Rapora söz konusu olan dönemde çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçları bulunmamaktadır

### **ÜST YÖNETİMDE YIL İÇİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.**

-Yönetim Kurulumuzun 3/3/2015 tarihli 2015/5 sayılı kararıyla şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı SN.Yavuz Ozman'ın hizmet akdinin sona ermesi nedeniyle kendisine 22/12/2014 Tarih ve 2014/25 sayılı yönetim kurulu kararı ile verilen C grubu imza yetkisinin iptaline , Yerine Genel Müdür Yardımcısı olarak Sn .**Alparslan Cemal Batuk'un** atanmasına, Kendisine 22/12/2014 tarih ve 2014/24 sayılı yönetim kurulu kararıyla belirlenen 1 nolu iç yönerge çerçevesinde C grubu imza yetkisi verilmesine ,adına imza sirküleri tanzim, tescil ve ilanına oybirliğiyle karar verilmiştir.

### **MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLER**

Nurol Residence projesinin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla Ankara'da, Nurol Tower Projesi'nin satış pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul/Çağlayan'da, Nurol Park Projesi'nin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul Bağcılar'da ve tüm projelere destek olunması amacıyla Nurol Plaza'da İstanbul Merkez Ofisi'ne bağlı birer satış ofisi hizmet vermektedir.

## **VI RİSK YÖNETİMİ**

Yönetim Kurulu risk yönetimine ilişkin faaliyetlerini kendi üyelerinden oluşturulan Riskin Erken Saptanması Komitesi vasıtasıyla gözetir.Riskin erken Saptanması komitesi söz konusu fonksiyonu yerine getirirken Bağımsız Dış Denetim ve tam tasdik işlemlerini gerçekleştiren kuruluşların bulgularından, İç ve Dış araştırma ve analiz raporlarından yararlanır

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar değerlendirilmiştir. Bu kapsamda iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.Yeni risk türleri tanımlanarak potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Bu kapsamda riskler, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/uygulama değişiklikleri, sektördeki arz talep durumu gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.



## VII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

### -Ekspertiz Raporu Özetleri

#### KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

##### YÖNETİCİ ÖZETİ

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

##### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

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

##### Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

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

##### Raporu Hazırlayanlar

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



**NUROL PARK PROJESİ****YÖNETİCİ ÖZETİ**

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

**Değerleme Konusu Gayrimenkulün**

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

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

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

**Raporu Hazırlayanlar**

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

**NUROL PLAZA****YÖNETİCİ ÖZETİ**

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

**Değerleme Konusu Gayrimenkullerin**

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

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

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

**Raporu Hazırlayanlar**

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Ercan BİLGEN (SPK Lisans Belge No: 400126)
<b>Değerleme Uzmanı</b>	Tuna GÜLEROĞLU (SPK Lisans Belge No: 402201)

**NUROL REZİDANS****YÖNETİCİ ÖZETİ**

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

**Değerleme Konusu Gayrimenkullerin**

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

**Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (Vergiler hariç)**

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

**Raporu Hazırlayanlar**

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

**NUROL TOWER****YÖNETİCİ ÖZETİ**

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

**Değerleme Konusu Gayrimenkullerin**

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

**Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (Vergiler hariç)**

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

**Raporu Hazırlayanlar**

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	İsmail KILIMCI (SPK Lisans Belge No: 400127)
<b>Değerleme Uzmanı</b>	Ümit KARABULUT (SPK Lisans Belge No: 402777)



**NUROL LIFE PROJESİ****YÖNETİCİ ÖZETİ**

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

**Değerleme Konusu Gayrimenkulün**

<b>Adresi</b>	<b>Nurolife Projesi,</b> Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi, No: 122, (3 ada, 54 no'lu parsel), Seyrantepe - Sarıyer / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 4 pafta, 3 adada konumlu 9.525,68 m <sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa niteliğindeki 54 no'lu parsel
<b>Sahibi</b>	Yılmaz TURHAN..... 30487000/127981000 Seyrantepe Proje Mühendislik Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi..... 97494000/127981000
<b>Mevcut Kullanıcı</b>	Proje inşa halindedir.
<b>Tapu İncelemesi</b>	Taşınmaz üzerinde iki adet irtifak bulunmaktadır. (Bkz. Rapor – Tapu kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	(Bkz. Rapor – İmar durumu İncelemesi)
<b>Projenin Toplam İnşaat Alanı</b>	138.044 m <sup>2</sup>
<b>En İyi ve En Verimli Kullanımı</b>	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)
<b>Maliyet Yaklaşımı</b>	110.555.000	---
<b>Gelir İndirgeme</b>	---	536.185.000
<b>Nihai Sonuç</b>	<b>110.555.000</b>	<b>536.185.000</b>

**Raporu Hazırlayanlar**

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

## OASİS AVM

### YÖNETİCİ ÖZETİ

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

#### Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

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

#### Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV hariç)

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

#### Raporu Hazırlayanlar

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

## Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	22.854.661	13.580.021
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a)	1.052.382.977	905.969.835
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>235.841.585</b>	<b>218.793.289</b>
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>		<b>1.311.079.223</b>	<b>1.138.343.145</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	(748.888.379)	(676.312.554)
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	(13.300)	(2.142)
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	(2.762.035)	(20.956.042)
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>(559.415.509)</b>	<b>(441.072.407)</b>
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(k)	<b>(1.311.079.223)</b>	<b>(1.138.343.145)</b>
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	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)	22.826.846	13.514.283
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a),(b)	80%	80%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	0%	0%	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0%	0%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	0%	0%	20%
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28	0%	0%	10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	27114%	3227%	500%
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	2%	1%	10%

**IX MALİ TABLOLAR****NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ  
31 MART 2015 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İnceleme den Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2015	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>1.151.984.501</b>	<b>997.892.447</b>
Nakit ve nakit benzerleri	23	22.854.661	13.580.021
Ticari alacaklar	6	51.388.522	61.546.196
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	7.849	1.888
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		51.380.673	61.544.308
Diğer alacaklar	7	56.428	29.372
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	14.023	14.022
Diğer alacaklar		42.405	15.350
Stoklar	8	993.873.977	847.060.835
Peşin ödenmiş giderler	9	83.689.938	75.587.385
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		56.609	34.495
Diğer dönen varlıklar	15	64.366	54.143
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>159.094.722</b>	<b>140.450.698</b>
Ticari alacaklar	6	32.083.088	24.472.373
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	58.509.000	58.909.000
Maddi duran varlıklar		1.696.056	1.771.155
Peşin ödenmiş giderler		7.462	7.463
Diğer duran varlıklar	15	66.799.116	55.290.707
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.311.079.223</b>	<b>1.138.343.145</b>



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

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2015	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>767.880.052</b>	<b>602.008.886</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	20	11.190.797	39.470.434
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	20	197.396.107	121.656.169
Ticari borçlar	6	96.381.562	45.306.175
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5	89.682.766	39.813.131
-İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar		6.698.796	5.493.044
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		76.260	87.173
Kısa vadeli karşılıklar		63.078	87.324
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		63.078	87.324
Diğer borçlar	7	219.972	98.842
-İlişkili taraflara diğer borçlar	5	13.300	2.142
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		206.672	96.700
Ertelenmiş gelirler	9	460.549.448	393.790.209
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		2.002.828	1.512.560
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>540.437.136</b>	<b>515.378.217</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	20	540.301.475	515.185.951
Uzun vadeli karşılıklar		135.661	192.266
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		135.661	192.266
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>2.762.035</b>	<b>20.956.042</b>
Ödenmiş sermaye	16	40.000.000	40.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
Aktüeryal kazanç		27.866	27.866
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	2.046.429	2.046.429
Geçmiş yıllar karları		(21.118.253)	10.475.359
Net dönem (zararı) / karı		(18.194.007)	(31.593.612)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.311.079.223</b>	<b>1.138.343.145</b>

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2015 DÖNEMİNE  
AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak – 31 Mart 2015	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak – 31 Mart 2014
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hasılat	17	1.763.618	1.306.066
Satışların maliyeti (-)	17	(588.364)	(349.401)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>1.175.254</b>	<b>956.665</b>
Pazarlama giderleri (-)	18	(6.696.432)	(5.617.213)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(1.252.028)	(1.200.980)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		10.271.090	9.475.162
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(21.691.891)	(20.291.331)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>(18.194.007)</b>	<b>(16.677.697)</b>
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	-
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>(18.194.007)</b>	<b>(16.677.697)</b>
Finansman giderleri (-)		-	(48.779)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>			
		<b>(18.194.007)</b>	<b>(37.404)</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>			
		<b>(18.194.007)</b>	<b>(37.404)</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>			
Kar veya zararda sınıflandırılmayacaklar:			
Aktüeryal kazanç		-	27.056
<b>TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/ GELİR</b>			
		<b>(18.194.007)</b>	<b>(10.348)</b>
Hisse başına (kayıp) / kazanç (TL)	19	<b>(0,4549)</b>	<b>(0,0009)</b>

