



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

**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT 12 AYLIK
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

1. Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 28 Şubat 2017 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu 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, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

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



Görüş

4. Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Engin Çubukçu, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2017

İÇİNDEKİLER

I ŞİRKET PROFİLİ	
-Sermaye ve Ortaklık Yapısı	3
-Yönetim Kurulu ve Komiteler	4-5
-Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	5
-Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	6
-Kar Dağıtım Politikası	6-7
II 1 OCAK 2016 - 31 ARALIK 2016 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	7-9
III ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	10
IV YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE ÜYELERİN NİTELİKLERİ	10-11
V KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM	12-14
VI RİSK YÖNETİMİ	15
VII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR	15
VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	16-23
-Şirket Ekspertiz Raporu Özetleri	
-Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına uyum	
IX FİNANSAL TABLOLAR	24-27
-Finansal Tablo ve Raporlara İlişkin Açıklamalar	
-Finansal Duruma İlişkin Yönetim Analizi ve Değerlendirmesi	
-Finansal Durum Tablosu	
-Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	

I - ŞİRKET PROFİLİ

Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49'u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

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

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

Şirket'in internet sitesi adresi "www.nurolgyo.com.tr"dir.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

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

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

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

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 2 üyeden oluşmaktadır.

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

Denetimden Sorumlu Komite

Sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı; Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız 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**

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**

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

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

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

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Adı Soyadı	Unvanı
M. Samim HATİPOĞLU	Genel Müdür
İbrahim BEYDEMİR	Mali İşler Direktörü
Arzu ÖZER	Proje Yönetim Direktörü
Sena ERSOY	Proje Geliştirme Direktörü
Mustafa Tayfun	Pazarlama Direktörü
Serhat GÜNGÖR	Satış Direktörü
Gönül NUHOĞLU	Mali İşler Kıdemli Müdür
Nadir Güneş YILDIZ	Yatırımcı İlişkileri Müdürü

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

KAR DAĞITIM POLİTİKASI (devamı)

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

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 dağıtılabilir 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 2016 – 31 ARALIK 2016 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE EKONOMİK GELİŞMELER

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri

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

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

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

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

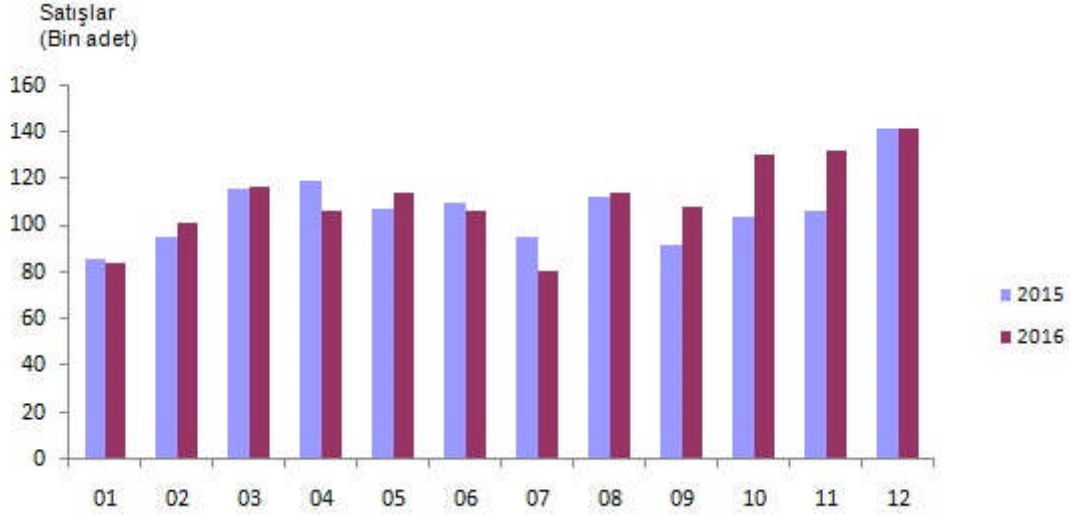
Şirket’imiz İstanbul ili Şişli İlçesi Çağlayan Bölgesindeki Nuro Tower Projesinde ve İstanbul ili Bağcılar İlçesindeki Nuro Park projesinde satış pazarlama çalışmalarına, İstanbul ili Şişli ilçesi Seyrantepe bölgesindeki projesinde ise proje çalışmalarına devam etmektedir. Gelişmeler Kamuoyuyla paylaşılmaktadır. Şirket’in 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren 12 aylık dönem içerisinde gerçekleştirdiği maddi duran varlık yatırımların tutarı 202.817 TL’dir. (2015: 87.423 TL). Şirket önceki dönemlerde stoklar altında sınıflanmış olduğu 181.072.621 TL tutarındaki Nuro Tower projesine ilişkin ticari üniteyi kullanımda yapmış olduğu değişiklik sebebi ile 31 Mart 2016 tarihinde 65 adet ticari unite, 31 Aralık 2016 tarihinde ise 63 adet olmak üzere toplam 128 adet ticari üniteyi yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiştir. Şirket’imizin rapor döneminde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye genelinde 2016 yılında 1.341.453 konut satış sonucu el değiştirdi

Konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %4 artış gösterdi. Konut satışlarında 2016 yılında, İstanbul 232.428 konut satışı ve %17,3 pay ile ilk sırayı aldı. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 144.570 konut satışı ve %10,8 pay ile Ankara, 81.316 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 130 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 449.508 tanesi ipotekli, 891.945 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.

Konut satış sayıları, 2015-2016



Türkiye'de 2016 Aralık ayında 142.713 konut satıldı

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

İpotekli konut satışları 2016 Aralık ayında 49.076 olarak gerçekleşti

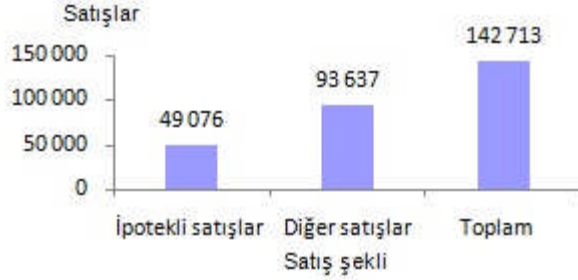
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,8 oranında artış göstererek 49.076 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %34,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 9.091 konut satışı ve %18,5 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %43,5 ile Erzincan oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 93.637 konut el değiştirdi

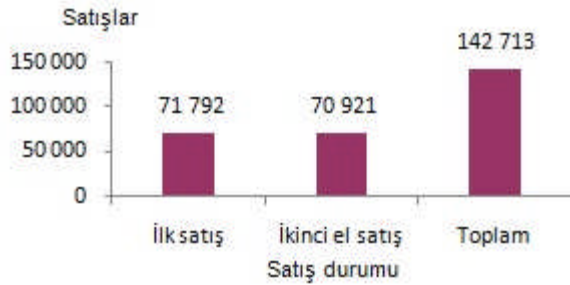
Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8,5 oranında azalarak 93.637 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.056 konut satışı ve %17,1 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %63,8 oldu. Ankara 9.596 diğer konut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

TÜRKİYE EKONOMİSİ (devamı)

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2016



Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2016



Konut satışlarında 71.792 konut ilk defa satıldı

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

İkinci el konut satışlarında 70.921 konut el değiştirdi

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

Türkiye genelinde 2016 yılında yabancılara 18.189 konut satıldı

Yabancılara yapılan konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %20,3 azaldı. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2016 yılında ilk sırayı 5.811 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 4.352 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 1.318 konut satışı ile Bursa ve 871 konut satışı ile Aydın izledi.

Yabancılara 2016 yılı Aralık ayında ise 1.640 konut satışı gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Aralık 2016'da ilk sırayı 585 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 315 konut satışı ile Antalya, 140 konut satışı ile Bursa, 74 konut satışı ile Aydın izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Irak vatandaşları 2016 yılında Türkiye'den 3.036 konut satın aldı. Irak'ı 1.886 konut ile Suudi Arabistan, 1.744 konut ile Kuveyt, 1.224 konut ile Rusya Federasyonu ve 1.205 konut ile Afganistan izledi.

Aralık ayında ise Irak vatandaşları Türkiye'den 244 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 204 konut ile Suudi Arabistan, 153 konut ile Kuveyt ve 94 konut ile Afganistan izledi.

Türkiye'de 2016 yılında erkekler 801.048, kadınlar 391.334 konut sahibi oldu

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

III - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Performans

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

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 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.

GENEL KURUL

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, T.T.S.G.'de , MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ile www.nurologyo.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 yayınlanarak önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı kiralınması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

GENEL KURUL (devamı)

Yönetim Kurulumuzun 30.03.2016 tarihli 2016/9 sayılı kararıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2015 yılına ait Olağan Genel Kurulu toplantısının aşağıdaki gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 28.04.2016 Perşembe günü Saat 15:00'te Büyükdere Caddesi, No: 257, Nurol Plaza, Kat: 3. Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde gerçekleşmiştir.

GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması.
- 2.2015 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi ile Bağımsız Denetim Raporu'nun okunması ve müzakeresi.
3. 2015 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki.
4. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirketin 2015 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi.
5. Yönetim Kurulu üyelerine verilecek ücret ve/veya huzur hakkının belirlenmesi.
6. (III-48.1 sayılı) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 31 inci maddesinin birinci fıkrasına aykırılık gerekçesiyle Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirkete uygulanan idari para cezası ile ilgili olarak, uygulanan idari para cezasının, işlemde sorumluluğu bulunan Yönetim Kurulu üye ya da üyelerine rücu edilip edilmeyeceği hususunun Genel Kurula sunulması. (Söz konusu kararın alınmasında sorumluluğu bulunan Yönetim Kurulu üyelerinin oy kullanmaması gerekmektedir.)
7. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.10.2015 tarihli 35.99E11405 sayılı yazıyla Mülga Tebliğ'in 14. Maddesi ile Tebliğ'in 5. Maddesinde yer alan hükümlere aykırılık teşkil etmesi nedeniyle, Şirket hakkında aykırılığın ilk gerçekleştiği tarihte yürürlükte olan Mülga 2499 sayılı Kanun'un 47/A maddesi ve lehe olan düzenleme olması nedeniyle 6362 sayılı Kanun'un 105.maddesi uygulanarak 55.476 TL idari para cezası uygulanmasına karar verildiği, Şirkete 26.10.2015 tarihinde tebliğ edilmiş olup uygulanan idari para cezasının, işlemde sorumluluğu bulunan Yönetim Kurulu üye ya da üyelerine rücu edilip edilmeyeceği hususunun Genel Kurula sunulması. (Söz konusu kararın alınmasında sorumluluğu bulunan Yönetim Kurulu üyelerinin oy kullanmaması gerekmektedir.)
8. Üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotekler hakkında ortaklara bilgi verilmesi.
9. 2016 yılı için Bağımsız Denetçi şirketin seçimi.
- 10.2015 yılı dönemine ait mali tablolarda kar açıklanmadığından Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin önerisinin Genel Kurul'un onayına sunulması.
11. 2015 yılında yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi ve 2016 yılı bağış ve yardımlar için üst sınıırın belirlenmesi.
- 12.Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396.maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi.
13. Dilek ve temenniler.
14. Kapanış.

YÖNETİM KURULUNDA OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI ve BAĞIMSIZLIĞI

Şirket'in Yönetim Kurulunda Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuştur. Komiteler **Kubilay UMUL** (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Komite Başkanlıkları ve Üyelikleri) ve **Numan KEPOĞLU'ndan** (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Komite Başkanlıkları ve Üyelikleri) oluşmaktadır. Komite 2 ayda bir toplanmakta, gerekli olması halinde ilave toplantılar düzenlenmektedir.

YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Yönetim Kurulu Üyelerinden Bağımsız Üye Kubilay UMUL ve Bağımsız Üye Numan KEPOĞLU'na Aylık net 2.000 TL huzur hakkı ücreti ödenmektedir. Diğer üyelere herhangi bir ücret ödenmemektedir. Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine borç ya da kredi kullandırmamakta, veya lehine kefalet gibi teminatlar verilmemektedir.

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- YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uyulması ve bu hakların kullanılmasının sağlanmasına yönelik olarak “Pay Sahipleriyle İlişkiler Birimi” oluşturulmuştur. Söz konusu birim, pay sahipliği haklarının kullanımı konusunda faaliyet gösterir; yönetim kuruluna raporlama yapar ve yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlar. Tebliğ'e göre, ortaklıklar ile yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlayan yatırımcı ilişkileri bölümünün oluşturulması ve bu bölümün ortaklık genel müdürü veya genel müdür yardımcısına ya da muadili diğer idari sorumluluğu bulunan yöneticilerden birine doğrudan bağlı olarak çalışması ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunması zorunludur.

Ayrıca Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin “Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı” ve “Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı”na sahip olması, ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışıyor olması ve kurumsal yönetim komitesi üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

Yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak, Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak, Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak, Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemektir.

Dönem içerisinde birime telefon ve e-posta yoluyla bilgi talebi başvuruları olmuş, Yönetilen Sorular SPK mevzuatı çerçevesinde cevaplandırılmıştır. Çekinceler Şirket Üst Yönetimi ile hassasiyetle değerlendirilmiştir. Ayrıca 2016 yılı için Yatırımcı İlişkileri Faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu bilgilendirilerek ilgili sunum gerçekleştirilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

PAY SAHİPLERİNİN BİLGİ EDİNME HAKLARININ KULLANIMI

Pay sahipliği haklarının sağlıklı 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 Şirket'imizin 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 arasında 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 zorlaştıran 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 zorlaştıran 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.

ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından 2016 yılı 12 aylık faaliyet dönemi içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (25) kez açıklama yapılmıştır. Yapılan açıklamalar ile ilgili Borsa İstanbul tarafından istenen ek açıklamalar da süresi içerisinde KAP'ta paylaşılmıştır.

ŞİRKET İNTERNET SİTESİ VE İÇERİĞİ

Şirketin www.nuroolgyo.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.

İÇERİDEN ÖĞRENEBİLECEK DURUMDA OLAN KİŞİLERİN KAMUYA DUYURULMASI

İçeriden öğrenebilecek durumda olan kişi ve şirketlerle yapılmış olan anlaşmaların bilgilerin ticari ve haksız kazanç elde edilecek şekilde kullanılmasına yasak getiren hükümler içermesi nedeniyle, bu şartlardaki kişi ve kuruluş listesi hazırlanmış ve şirketin resmi web sitesinde duyurulmuş ve söz konusu kişilere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı

Mehmet Oğuz Çarmıklı
S.Ceyda Çarmıklı Kılıçaslan
Semih Kayaalp
Numan Kepoğlu
Kubilay Umul
Samim Hatipoğlu
Uğur Tevfik Doğan
Ahmet Kerim Kemahlı
İbrahim Beydemir
Nadir Güneş Yıldız
Gönül Nuhoğlu

Görevi

Yönetim Kurulu Başkanı
Yönetim Kurulu Üyesi
Yönetim Kurulu Üyesi
Yönetim Kurulu Üyesi
Yönetim Kurulu Üyesi
Genel Müdür
CEO/Holding
CFO/Holding
Mali İşler Direktörü
Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Mali ve İdari İşler Müdürü

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 alışverişinde bulunulur. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilir. Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri yöneticiler tarafından belirlenir ve çalışanlara duyurulur.

Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe ve 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.

MÜŞTERİ VE TEDARİKCİLERLE İLİŞKİLER HAKKINDA BİLGİLER

Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbir 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

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

YAPILAN AR-GE FAALİYETLERİ

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

ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI

Rapora söz konusu olan dönemde çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçları bulunmamaktadır

MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLER

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

VI RİSK YÖNETİMİ

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

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar değerlendirilmiştir. Bu kapsamda iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır. Yeni risk türleri tanımlanarak potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Bu kapsamda riskler, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/uygulama değişiklikleri, sektördeki arz talep durumu gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

VII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR

1) Yönetim Kurulumuzun 31.01.2017 tarihinde 2017/02 sayılı kararıyla 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin 'Yatırımcı İlişkileri Bölümü' Başlıklı 11.nci maddesi uyarınca bölümün faaliyetlerine ilişkin rapor incelenmiş ve yapılan faaliyetlerin tebliğin 11/5 fıkrasında yer alan görevlere uygun olarak gerçekleştirildiğine oy birliğiyle karar verilmiştir.

2) 19.06.2015 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu toplantısında; Şirket Esas Sözleşmesi'nin 12. maddesinde belirtilen çağrı ve ilan usulünün takip edilmesine gerek olmadığına oybirliği ile karar verilerek, Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesinin verdiği yetkiye istinaden Şirketin 200.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1 TL nominal değerde 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in mevcut hissedarlarından Nuro İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi haricindeki hissedarlarının rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere 140.000.000 TL artırılarak 180.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırımına yönelik Sermaye Piyasası Kurulu başvurusu 15.07.2015 tarihinde yapılmıştır. Sermaye piyasası kurulu 19.09.2015 tarih ve 2025/25 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile, sermaye artırımının Şirket ortaklarından Nuro İnşaat'ın sermaye avansına mahsuben yapılacağı ve 1 TL nominal değere denk gelen payın satış fiyatının henüz belirlenmediği hususları dikkate alınarak; tahsisli sermaye artırımına konu payların satış fiyatının, Şirket'in sermaye artırımına ilişkin 30.06.2015 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Satışlar Pazarı'nın Kuruluş ve İşleyiş Esasları Genelgesi ("Genelge") çerçevesinde baz fiyattan aşağı olmamak üzere belirlenecek fiyattan kesinleştirilmesi ve kesinleşmiş nominal ihraç tutarının yer aldığı yönetim kurulu kararı ile bu kapsamda hazırlanmış ihraç belgesinin onaylanmak üzere Kurul'a iletilmesi şartıyla olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu bağlamda sermaye artırımına konu payların TSP genelgesi 'ne göre belirlenen Satış fiyatının 3,50 ve tahsisli sermaye artırım tutarının da 40.000.000 TL olarak hazırlanan ihraç belgesi 02.10.2015 tarihli Yönetim kurulu kararıyla Sermaye Piyasası Kuruluna iletilmiştir. Kurul'un onayladığı ihraç belgesi 19.10.2015 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiş Kamuyu Aydınlatma platformu (KAP) ve Şirketin internet sitesinde yayınlanmıştır. Sermaye artırım işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlandığından Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesine ilişkin tadil metni tescil ve ilan edilmiştir. Ayrıca Şirket'imizin yeni öndenmiş sermayesi 80.000.000TL olarak 14.02.2016 tarihinde tescil ve ilan olunmuştur.

3) 6102 Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi Kapsamında 2015 Yılı Faaliyet yılı için Hazırlanan Şirket'imizin Bağlı Şirket Raporu 31.03.2016 tarihli ve 2016/8 sayılı Yönetim kurulu kararıyla çıkartılmış ve kabul edilmiştir

4) Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.09.2015 tarihli ve 12233903 - 325.04.01-E.10482 sayılı yazısında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1a) 31 inci maddesi hükümlerine uyum sağlanması ve gerekli tedbirlerin alınabilmesine imkan sağlayacak şekilde 31.03.2016 tarihine kadar ek süre verilmesine karar verildiği Şirket'imize bildirilmiştir. Şirket'imiz 31.03.2016 tarihli finansal tablolarında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 31 inci maddesinde belirtilen borçlanma sınırına ilişkin gerekli tedbirleri almış olup, tebliğde belirtilen borçlanma sınırına uyum sağlanmıştır.

VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR -Ekspertiz Raporu Özetleri

KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Aralık 2016 tarih ve 004 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 26 Aralık 2016
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2016
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2016/NUROLGYO/004
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Gaziosmanpaşa Mahallesi, İran Caddesi, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, No: 21, Kat: 4. Çarşı, No: 439, Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 2944 ada, 21 no'lu parselde kayıtlı 439 no'lu bağımsız bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Kiracısı tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Uluslararası Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı" Plan notları: Emsal (E): 3,35 ve H _{max} : Serbest
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Ofis/Büro

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

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazın Pazar Değeri	Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	395.000,-TL	2.350,-TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	400.000,-TL	---
Nihai Değer Takdiri	395.000,-TL	2.350,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

A.U. *N.K.* RAPOR NO: 2016/NUROLGYO/004

NUROL PARK PROJESİ**YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden	: NuroL Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Aralık 2016 tarih ve 007 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 27 Aralık 2016
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2016
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2016/NUROLGYO/007
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Evren Mahallesi, Gülbahar Caddesi, No: 45, Bahar Caddesi, No: 41, 43 ve 45, NuroL Park Sitesi, A, B, C, D, E, F, G, H, J ve K Blok, Toplam 1699 Adet Bağımsız Bölüm, Bağcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, Güneşli Çiftliği Mevkii, 245DS4B pafta, 3153 adada konumlu 55.268,17 m ² yüzölçümlü 14 no'lu parsel üzerinde yer alan A, B, C, D, E, F, G, H, J ve K bloklardaki toplam 1699 Adet Bağımsız Bölüm
Sahibi	: NuroL Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Değerlemeye konu bağımsız bölümler boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Prestij Hizmet Alanı", Plan notları: TAKS: 0,50 ve KAKS: 2,00
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Konut, ofis ve dükkan olarak kullanılması

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1

RAPOR NO: 2016/NUROLGYO/007

NUROL PLAZA



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Aralık 2016 tarih ve 002 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 28 Aralık 2016
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2016
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2016/NUROLGYO/002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

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

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

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1

RAPOR NO: 2016/NUROLGYO/002

NUROL RESIDENCE**YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Aralık 2016 tarih ve 005 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 26 Aralık 2016
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2016
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2016/NUROLGYO/005
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Bağcılar Mahallesi, Nurol Residence, Koza Sokak, No: 126, A Blok, 5 adet bağımsız bölüm, No: 128, B Blok, 3 adet bağımsız bölüm, Vedat Dalokay Caddesi, No: 111, C Blok, 12 adet bağımsız bölüm, Açın Caddesi, No: 1, (37 no'lu Bağımsız Bölüm /Bağ evi), Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı, A Blok'ta 2, 6, 8, 10 ve 11 no'lu, B Blok'ta 1, 4 ve 5 no'lu, C Blok'ta 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 33 ve 35 no'lu bağımsız bölümler ile 37 bağımsız bölüm numaralı büro (Bağ evi)
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.1. Konum ve Çevre Özellikleri
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı", Plan notları: İnşaat nizamı: blok nizam ve hmaks: 38 m.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Mesken / ofis

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

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	27.345.000,-TL	168.765,-TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	27.025.000,-TL	---
Nihai Değer Takdiri	27.345.000,-TL	168.765,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

¹A.U. M.K. RAPOR NO: 2016/NUROLGYO/005

NUROL TOWER



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Aralık 2016 tarih ve 006 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 26 Aralık 2016
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2016
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2016/NUROLGYO/006
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak, No: 2, Nurol Tower, 336 adet bağımsız bölüm, Şişli/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m ² yüzölçümlü, 3 no'lu parselde kayıtlı 320 adet bağımsız bölüm.
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Tüm bağımsız bölümler boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Turizm Tesis Alanı", Plan notları: Emsal (E): 3,00, Hmax: Serbest
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Bkz. Rapor / 5.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi"

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

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	2.548.150,-TL	706.530.000,-TL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	---	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	---	727.700.000,-TL
Nihai Değer Takdiri	2.548.150,-TL	706.530.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1
N.K. BAŞ

RAPOR NO: 2016/NUROLGYO/006

NUROL LIFE PROJESİ**YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01 Aralık 2016 tarih ve 008 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 27 Aralık 2016
Raporlama Süresi	: 31 Aralık 2016
Rapor No	: 3 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2016/NUROLGYO/008
Raporun Türü	: Tam Mülkiyet
	: Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri ve projenin tamamlanması durumunda bugünkü pazar değerinin tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Nurol Life Projesi, Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi, No: 122, (3 ada, 54 no'lu parsel) Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Köyü, 4 pafta, 3 adada konumlu 9.525,68 m ² yüzölçümlü 54 no'lu parsel
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Üzerinde Nurol Life Projesi inşa edilmektedir.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Bünyesinde ofis ve konut ünitelerini barındıran karma bir proje geliştirilmesidir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	348.445.000,-TL	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	---	719.265.000,-TL
Nihai Değer Takdiri	348.445.000,-TL	719.265.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

OASİS AVM



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Aralık 2016 tarih ve 003 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 27 Aralık 2016
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2016
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2016/NUROLGYO/003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258, 421 ve 425 no'lu dükkanlar, Bodrum / MUĞLA
Tapu Bilgileri Özeti	: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, N18-C-24-A-1-C pafta, 1050 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 14, 45, 58, 62 ve 80 no'lu bağımsız bölümler ile N18-C-24-A-1-C pafta, 1051 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 no'lu bağımsız bölümler
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Tüm bağımsız bölümler kiracıları tarafından mağaza olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Ticaret Alanı", Plan notları: TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Mağaza

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

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	9.120.000,-TL	77.470,-TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	12.115.000,-TL	---
Nihai Değer Takdiri	9.120.000,-TL	77.470,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

A.A. N.K.

RAPOR NO: 2016/NUROLGYO/003

Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	22.202.795	5.313.677
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (a)	1.450.891.691	1.241.061.023
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23 / (f)	4.789	-
Diğer varlıklar		387.837.449	334.634.170
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.860.936.724	1.581.008.870
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3 / (k)	737.838.842	602.475.469
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23 / (f)	27.657	4.047.959
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	206.410.601	55.290.026
Diğer kaynaklar		916.659.624	919.195.416
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.860.936.724	1.581.008.870

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	22.181.370	5.305.140
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1.006.608	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (1)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (a),(b)	%77,97	%78,50	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	%1,19	%0,034	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (c)	-	-	Azami %20
6 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%357,96	%1096,99	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	%1,19	%0,34	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (1)	-	-	Azami %10

(*) Şirket, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde uyması gereken sınırlamalardan; "Borçlanma sınırı" sınırlamalarına 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla uymusuzluk göstermiştir. Şirket, bu durumla ilgili olarak 10 Eylül 2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yazılı olarak başvurarak ek süre talep etmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, 18 Eylül 2015 tarihli cevap yazısında, 31 Mart 2016 tarihine kadar süre verilmesine karar verilmiştir. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 362.357.739 TL tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirilmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 15).

IX FİNANSAL TABLOLAR

FİNANSAL TABLO VE RAPORLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

TMS'ye uygunluk beyanı

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Şirket aleyhine açılmış davalar

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafından 15 Aralık 2011 tarihinde Nurol Tower projesinin geliştirileceği yerin avan proje onayı yapılandırma ve yeni yapı ruhsatı tanzim edilinceye kadar inşaatın durdurulmasına ilişkin idari karar alınmıştır. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü proje kapsamında inşa edilen binanın mahrecinin bulunmamasına, arka cephesinde bulunan, giriş çıkış olmayan viyadük devamı transit E-5 Karayolundan kotlandırılmasının İstanbul İmar Yönetmeliği'ne aykırılığı nedeniyle 10 Mayıs 2013 tarihinde aykırılık giderilinceye kadar her türlü inşai faaliyetin durdurulmasına karar vermiştir. 10 Mayıs 2013 tarihli idari işlemin yürütmesinin durdurulması amacıyla 22 Mayıs 2013 tarihinde Şirket tarafından İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nde dava açılmıştır. 29 Mayıs 2013 tarihinde Mahkeme 10 Mayıs 2013 tarih ve 33991155 sayılı idari işlem için savunma ve ara cevap alınmasına karar vermiştir. Mahkeme 24 Temmuz 2014 tarihli duruşmada İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün inşai faaliyetin durdurulmasını, yetki yönünden hukuka aykırı bularak iptaline ilişkin karar vermiştir. Davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İstanbul Valiliği tarafından davanın kabul kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuş olup, 9. İdare Mahkemesi tarafından davanın kabulüne karar verilmiştir ve inşai faaliyetlerin durdurulmasına yönelik işlemi iptal edilmiştir. Davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İstanbul Valiliği tarafından davanın kabulü kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Danıştay tarafından 22 Haziran 2016 tarihinde Davalı İdarelerin temyiz talebinin reddine ve Mahkeme kararının onanması hükmedilmiş olup ilgili hususa ilişkin Danıştay Kararı 4 Ağustos 2016 tarihinde tebliğ edilmiştir. Danıştay'ın onanma kararına karşı Davalı İdareler 17 Ekim 2016 tarihinde karar düzeltme dilekçesi sunmuş olup, 16 Kasım 2016 tarihinde Şirket'e karar düzeltmeye yanıt dilekçesi sunulmuş olup, Danıştay nezdinde karar düzeltme incelemesi devam etmektedir.

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

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

FİNANSAL DURUM

FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN YÖNETİM ANALİZİ VE DEĞERLENDİRMESİ

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

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

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

Şirket'in Nurol Tower, Nurol Park ve Nurol Life Projeleri ile ilgili olarak, satışı gerçekleştirilmemiş olan ve bu çerçevede nakdi giriş yaratacak konut adedi sırasıyla 129, 370 ve 275'tir. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 128 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında ise, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 716 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında konut teslimlerinin 2017 yılı içinde başlanması öngörülmektedir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller altında takip ettiği Nurol Tower Projesi ticari ünitelerine ilişkin kiralama faaliyetleri ile ilgili çalışmalarını sürdürmekte olup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla önemli bir kısmı ile kiralama konusunda mutabakata varmıştır. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerden önemli tutarlarda kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

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

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

Şirket 2016 yılı içerisinde ödemekle yükümlü olduğu kredilerin vadesini refansman yaparak daha uzun bir vadeye yaymış olup, böylece Şirket'in 2016 yılı nakit akışı olumlu yönde etkilenmiştir.

Bu çerçevede, Şirket'in likiditeye yönelik mevcut kaynakları yeterli olup, projekte edilen nakit akımları için ek kaynağa ihtiyacı bulunmayacağı kanaatindedir.

IX FİNANSAL TABLOLAR (devamı)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		1.294.264.837	1.380.136.446
Nakit ve nakit benzerleri	5	22.731.649	5.313.677
Ticari alacaklar	6	153.805.735	109.080.516
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4,6	200.113	55.283
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	153.605.622	109.025.233
Diğer alacaklar	7	14.161	9.372
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	4,7	4.789	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	9.372	9.372
Stoklar	8	989.326.691	1.166.961.023
Peşin ödenmiş giderler	9	87.834.741	98.615.884
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	101.679	95.123
Diğer dönen varlıklar	18	40.450.181	60.851
DURAN VARLIKLAR		566.671.887	200.872.424
Ticari alacaklar	6	19.849.607	17.928.720
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	19.849.607	17.928.720
Diğer alacaklar	7	490.056	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	490.056	-
Maddi duran varlıklar	12	3.362.622	1.461.238
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	461.565.000	74.100.000
Peşin ödenmiş giderler	9	5.206.104	7.463
Diğer duran varlıklar	18	76.198.498	107.375.003
TOPLAM VARLIKLAR		1.860.936.724	1.581.008.870
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.143.759.364	1.129.454.900
Kısa vadeli borçlanmalar	13	90.150.000	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	156.992.245	224.406.681
Türev araçlar	11	98.894	-
Ticari borçlar	6	541.083.232	312.514.132
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4,6	533.269.463	304.569.373
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	7.813.769	7.944.759
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	159.403	117.897
Diğer borçlar	7	156.612	4.152.798
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4,7	27.657	4.047.959
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	128.955	104.839
Ertelenmiş gelirler	9	334.402.494	565.910.797
Kısa vadeli karşılıklar	17	19.011.406	20.367.650
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	17	157.565	86.038
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	17	18.853.841	20.281.612
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	1.705.078	1.984.945
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		510.766.789	396.263.944
Uzun vadeli borçlanmalar	13	490.696.597	378.068.788
Ertelenmiş gelirler	9	19.849.607	17.928.720
Uzun vadeli karşılıklar	17	220.555	266.436
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	17	220.555	266.436
ÖZKAYNAKLAR		206.410.601	55.290.026
Ödenmiş sermaye	19	80.000.000	40.000.000
Sermaye avansı	19	-	140.000.000
Paylara ilişkin primler	19	100.000.000	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	19	25.104	(25.109)
<i>Temden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>	19	25.104	(25.109)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	19	25.104	(25.109)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	2.398.514	2.046.429
Geçmiş yıllar zararları		(127.083.379)	(21.118.253)
Net dönem karı / (zararı)		151.070.362	(105.613.041)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.860.936.724	1.581.008.870

IX FİNANSAL TABLOLAR (devamı)**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	20	466.924.584	104.111.771
Satışların maliyeti (-)	20	(331.824.129)	(42.274.221)
Brüt kar		135.100.455	61.837.550
Pazarlama giderleri (-)	21	(20.228.982)	(20.268.587)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(9.318.262)	(7.408.971)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	273.864.619	46.346.680
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(112.733.714)	(69.702.594)
Esas faaliyet karı		266.684.116	10.804.078
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	24	(2.215.000)	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		264.469.116	10.804.078
Finansman geliri	25	56.714	465.585
Finansman gideri (-)	25	(113.455.468)	(116.882.704)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		151.070.362	(105.613.041)
Dönem vergi geliri/(gideri)	26	-	-
Dönem karı / (zararı)		151.070.362	(105.613.041)
Adi pay başına kazanç/(kayıp)	27	2,0570	(2,6403)
Sulandırılmış pay başına kazanç/(kayıp)	27	2,0570	(2,6403)
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		50.213	(52.975)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER		151.120.575	(105.666.016)