



NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT 9 AYLIK
FAALİYET RAPORU.

Şirket Profili

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

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

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

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

Sermaye Bilgileri

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

Ortaklık Yapısı

	TL	%
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	12.787.760.-	31,9600
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	6.387.900.-	15.9697
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.-	52.0302
Toplam	40.000.000.-	100,00

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri

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

29 Mayıs 2013 tarihinde gerçekleştirilen 2011 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında, seçilen Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

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

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesi 2 üyeden oluşmaktadır.

Kubilay UMUL
Numan KEPOĞLU

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 2 Üyeden Oluşmaktadır

Kubilay UMUL
Numan KEPOĞLU

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 2 üyeden oluşmaktadır.

Kubilay UMUL
Numan KEPOĞLU

Yönetim Kurulu ve Komite Raporlamaları için Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi Olarak **Tağmaç ÇUHADAR** yetkilendirilmiştir.

Ekonomik Gelişmeler

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

Gelişmekte olan ülkeler mukayeseli olarak gelişmiş ekonomilere göre daha dinamik olsalar da bazılarında yapısal ekonomik sorunlar devam etmektedir. (Cari açık, tasarruf azlığı, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, fiyatlar genel seviyesinde ve kurlardaki oynaklık gibi) Türk ekonomisinin kendisine özgü dinamik ve esnek bir yapıya sahip olduğunu geçtiğimiz yıllardaki içsel ve dışsal dalgalanmalara bakılarak görülebilir. Gayri safi milli hasıla cinsinden bakıldığında dünyanın en büyük ilk 20 ekonomisi içinde yer aldığı unutulmamalıdır.

2014 yılında (ilk çeyrek döneminde TÜİK verilerine göre) ülke ekonomisi beklentinin üzerinde %4,3 büyürken, kamu kökenli inşaat yatırımları %5,1, özel kesim inşaat yatırımları ise %5,9 oranında büyümüştür. 2014 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler iktisadi faaliyetler de artışa işaret etmektedir Türkiye'deki konut fiyatlarının, gelişen ülkelerdeki konut fiyatlarına göre daha düşük olması ve avantajlı coğrafi konumu sonucu yabancı yatırımcı potansiyelinin yüksek olması ve Artan ekonomik istikrar ve başarılı OVP (orta vadeli plan) hedefleri sayesinde eskiye oranla orta ve uzun vadeli planların başarı oranlarının yükselmesi sektörün olumları yanları arasında sayılabilir.Öte yandan sektördeki risklere baktığımızda Cari açığın ithalata dayalı malları ve yüksek enerji fiyatlarını etkilemesi sonucu maliyeti hızlı bir biçimde arttırması ve Artan vergilerin konut talebini olumsuz etkilemesi sektör açısından risk teşkil edecektir.

Risk Yönetimi Politikası

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.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

1. PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ

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

Birim **Yavuz OZMAN** ve **Tağmaç ÇUHADAR** '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.

2. 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.

3. GENEL KURUL BİLGİLERİ

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

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ile www.nurologyo.com.tr adresinde yer alan internet sitemizde en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce yapılmakta, ayrıca günlük yayınlanan yüksek tirajlı gazetelerden birinin tüm Türkiye baskısında yayınlanmaktadır.

Nama yazılı pay sahiplerine yine aynı süre içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla tebliğ edilmesi şeklinde yapılmakta, pay sahiplerinin Genel Kurula katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az 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 yayınlanmıştır.

Önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı kiralanması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

4. 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.

5. KAR DAĞITIM POLİTİKASI ve KAR DAĞITIM ZAMANI

Şirketin elde edeceği kardan Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrıldıktan sonra geri kalan kısım ile ilgili ne şekilde hareket edileceği Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuyla ilgili düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından karara bağlanır. Genel Kurul tarafından kar dağıtılmasına karar verilmesi halinde bu işlemin hangi tarihte gerçekleştirileceği, yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuyla ilgili düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından karara bağlanır. Ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz.

6. PAYLARIN DEVRİ

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

BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA ve ŞEFFAFLIK

7. ŞİRKET BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

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

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

Şirketin kamuya yapmış olduğu açıklamalar ile ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulur. Şirketin kamuya açıklama yükümlülüklerinden **Yavuz OZMAN** (Genel Müdür Yardımcısı) sorumludur.

8. ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından 2014 yılı 3. üç aylık dönem içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (25) kez özel durum açıklaması yapılmıştır. Yapılan açıklamalar ile ilgili İMKB tarafından istenen ek açıklamalar da süresi içerisinde KAP'da paylaşılmıştır.

9. ŞİRKET İNTERNET SİTESİ VE İÇERİĞİ

Şirketin 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.

10. GERÇEK KİŞİ NİHAİ PAY SAHİBİ / SAHİPLERİNİN AÇIKLANMASI

Şirketin gerçek kişi nihai hakim pay sahibi bulunmamaktadır.

11. İÇERDEN ÖĞRENEBİLECEK DURUMDA OLAN KİŞİLERİN KAMUYA DUYURULMASI

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

BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ

12. MENFAAT SAHİPLERİNİN BİLGİLENDİRİLMESİ

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

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

17. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI, OLUŞUMU ve BAĞIMSIZ ÜYELER

Şirketin Yönetim Kurulu, sürekli ve etkin bir şekilde, şirketin hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini ve geçmiş performansını gözden geçirir. Bunu yaparken her konuda uluslararası standartlara uyum sağlamaya çalışır. Gerektiği durumda gecikmeden ve sorun ortaya çıkmadan önce önlem alır.

Şirketin Yönetim Kurulu;

M.Oğuz ÇARMIKLI	(Yönetim Kurulu Başkanı)
S.Ceyda Çarmıklı KILIÇASLAN	(Yönetim Kurulu Üyesi)
Semih KAYAALP	(Yönetim Kurulu Üyesi)
Kubilay UMUL	(Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız)
Numan KEPOĞLU	(Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız)

18. 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.

19. ŞİRKETİN MİSYON ve VİZYONU İLE İLGİLİ STRATEJİK HEDEFLER

Şirket, düzenli kira geliri getiren ticari gayrimenkullere ve yüksek getirinin hedeflendiği konut geliştirme projelerine yatırım yaparak, minimum riskle şirket değerini artırmayı başlıca hedefi olarak seçmiş ve bu hedefini Şirket izahnamesinde kamuya açıklamıştır.

20. RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirket mali tabloların tetkik edilmesi amacıyla bir Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturmuştur. Kurumsal Yönetim komitesi, Ücret Komitesi ve aday gösterme komitelerinde vekalet etmektedir.

21. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ ve YÖNETİCİLERİN YETKİ ve SORUMLULUKLARI

Şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticilerin yetki ve sorumlulukları, Şirket ana sözleşmesinin 10, 11,12, 14, 15 ve 16. maddelerinde belirtilmiştir.

22. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI

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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde şirket esas sözleşmesinin 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 Sayılı Sermaye piyasası kanununa uyum sağlaması amacıyla Ticaret ve Gümrük bakanlığının ve Sermaye piyasası kurulunun **12233903.330.99-562** sayılı izniyle Esas sözleşmemizin 3,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32 ve 33.maddelerin tadili ile 34. Maddenin esas sözleşme metninden çıkarılması suretiyle değişiklik yapılmıştır.

Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

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

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB'ye

kote olmuşlardır.GYO sektörünün, ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur.

Bunu Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir.

Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO' ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması yeni kuruluş veya dönüşüm şeklinde GYO' ların sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

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

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

Şirketimiz İstanbul İli Şişli İlçesi Çağlayan Bölgesindeki Nurol Tower Projesinde ve İstanbul ili Bağcılar İlçesindeki Nurol Park projesinde satış pazarlama çalışmalarına, İstanbul ili Şişli ilçesi Seyrantepe bölgesindeki projesinde ise proje çalışmalarına devam etmektedir.

Gelişmeler Kamuoyuyla paylaşılmaktadır.

Şirketimizin rapor döneminde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

Üst Yönetimde Yıl İçinde Yapılan Değişiklikler

Dönem içerisinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir

Merkez Dışı 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.

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

2014/09 itibariyle Şirketin ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişikli olmamıştır. Sermaye piyasası kurulu 2013/4 bülteninde Şirketimize III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Yer alan borçlanma sınırının aşımı nedeniyle yine aynı tebliğin 31.maddesine aykırılık ettiği gerekçesiyle **269.500 TL** idari para cezası verilmesi ilan edilmiştir

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Cari Dönem 30 Eylül 2014	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013
	Dipnot		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		916.480.189	731.780.051
Nakit ve nakit benzerleri	3	4.993.180	2.349.795
Ticari alacaklar	5	58.923.612	54.589.359
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16	49.883	3.549
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		58.873.729	54.585.810
Diğer alacaklar		29.372	31.794
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	3.975
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		29.372	27.819
Stoklar	6	781.346.737	610.842.695
Peşin ödenmiş giderler	9	71.011.679	63.789.736
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		-	56.643
Diğer dönen varlıklar		175.609	120.029
Duran Varlıklar		126.281.923	108.704.342
Ticari alacaklar	5	25.805.984	25.937.486
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	54.385.001	54.920.001
Maddi duran varlıklar		1.744.849	2.111.021
Diğer alacaklar		7.462	-
Diğer duran varlıklar	10	44.338.627	25.735.834
TOPLAM VARLIKLAR		1.042.762.112	840.484.393

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Yeniden
		30 Eylül	Düzenlenmiş
	Dipnot	2014	Geçmiş Dönem
			31 Aralık
			2013
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		824.224.666	608.160.400
Kısa vadeli borçlanmalar	4	106.088.743	124.578.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	315.987.253	95.019.036
Ticari borçlar	5	70.168.835	138.182.322
-İlişkili taraflara ticari borçlar	16	61.863.020	21.269.120
-İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar		8.305.815	116.913.202
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		178.469	65.900
Kısa vadeli karşılıklar		58.218	68.067
- Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli karşılıklar		58.218	68.067
Diğer borçlar		-	85.299
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar			85.299
Ertelenmiş gelirler	9	328.952.528	249.439.520
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		2.790.620	721.532
Uzun Vadeli Yükümlülükler		169.647.411	179.775.149
Uzun vadeli borçlanmalar	4	169.555.936	179.679.603
Uzun vadeli karşılıklar		91.475	95.546
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		91.475	95.546
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	12	40.000.000	40.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		27.056	27.056
Aktüeryal kazanç		27.056	27.056
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		2.046.429	2.046.429
Geçmiş yıllar karları		10.475.359	27.764.194
Net dönem zararı		(3.658.809)	(17.288.835)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.042.762.112	840.484.393

1 OCAK- 30 EYLÜL 2014 DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Cari Dönem 1 Ocak – 30 Eylül 2014	Cari Dönem 1 Temmuz – 30 Eylül 2014	Geçmiş Dönem 1 Ocak – 30 Eylül 2013	Geçmiş Dönem 1 Temmuz – 30 Eylül 2013
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12	5.082.649	1.417.660	6.232.134	1.742.343
Satışların maliyeti (-)	12	(1.392.270)	(290.604)	(3.174.579)	(666.181)
BRÜT KAR		3.690.379	1.127.056	3.057.555	1.076.162
Pazarlama giderleri (-)	13	(9.510.268)	(1.703.451)	(11.202.341)	(2.152.375)
Genel yönetim giderleri (-)	13	(3.846.604)	(1.051.633)	(3.248.007)	(992.210)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		3.245.185	342.729	7.472.965	5.767.344
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(198.786)	(11)	(5.819.768)	(5.090.920)
ESAS FAALİYET ZARARI		(6.620.094)	(1.285.310)	(9.739.596)	(1.391.999)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	14	4.173.367	(565.727)	3.610.992	(4.225.809)
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(1.212.082)	202.447	(1.186.535)	(150.760)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(3.658.809)	(1.648.590)	(7.315.139)	(5.768.568)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM ZARARI		(3.658.809)	(1.648.590)	(7.315.139)	(5.768.568)
DÖNEM ZARARI		(3.658.809)	(1.648.590)	(7.315.139)	(5.768.568)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER) (VERGİ SONRASI)		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GİDER (VERGİ SONRASI)		(3.658.809)	(1.648.590)	(7.315.139)	(5.768.568)
Pay başına kazanç / (kayıp) (TL)	15	(0,0915)	(0,0412)	(0,1829)	(0,1442)