

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

**31 ARALIK 2011 TARİHİNE AİT
FAALİYET RAPORU**

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

Şirket Profili

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak 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:19 Maslak - İstanbul adresinde faaliyette bulunmaktadır.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	10.000.000.-TL
Kayıtlı Sermayesi	40.000.000.-TL

Ortaklık Yapısı

	TL	%
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	3.196.940.-	31,9694
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	1.760.625.-	17,6063
Nurettin Çarmıklı	510.-	0,0051
Erol Çarmıklı	510.-	0,0051
M.Oğuz Çarmıklı	510.-	0,0051
E.Sabri Çarmıklı	510.-	0,0051
Gürol Çarmıklı	510.-	0,0051
Oğuzhan Çarmıklı	510.-	0,0051
Halka Açık	5.039.375.-	50,3937
Toplam	10.000.000.-	100,00

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri

Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeleri 1 yıl süreyle görev yapmak üzere Ortaklar Genel Kurul toplantısında seçilir ve 3 üyeden oluşmaktadır.

28 Nisan 2011 tarihinde gerçekleştirilen 2010 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında, seçilen Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

ADI SOYADI	ÜNVANI	BAĞIMSIZLIK DURUMU
M.Oğuz Çarmıklı	Yönetim Kurulu Başkanı	
Semih Kayaalp	Yönetim Kurulu Üyesi	
D.Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Şirketimizin Denetim Kurulu 2 üyeden oluşmaktadır.

M.Oğuz Çarmıklı
D.Ali Alp

Ekonomik Gelişmeler

Piyasaların olumsuzluklarla karşı karşıya kaldığı 2010 yılının ardından, 2011 yılı içerisinde küresel piyasalardaki belirsizliklere paralel ekonomimizde yavaşlama daha da belirgin bir hal almış, başta petrol fiyatlarındaki artış olmak üzere enerji ve gıda fiyatlarındaki yükseliş ekonomiyi ve piyasaları olumsuz yönde etkilemeye devam etmiştir. Ancak 2010 yılının ikinci çeyreğinden itibaren, ikinci yarı yıl için bir çok sektörde olumlu sinyaller alınmaya başlanmıştır. Uzun Vadeli Konut Kredisi Faizlerinde oranların aylık %1’in altına gelmiş olması ve vadelerin yeniden 120 ayların üzerine çıkmış olması sektörü canlandıran ve yatırımcıları iştahlandıran gelişmeler olarak görülebilir. 2011 yılı içerisinde sektör hareketlenmiş, yatırımcılar birbiri ardına yeni projelerle marketteki yerlerini almıştır.

Gelişmeler, 2011 yılı son çeyreğinden itibaren başta konut, takiben ofis sektöründe bir düzelleme söz konusudur.

Risk Yönetimi Politikası

Yönetim Kurulu risk yönetimine ilişkin faaliyetleri esas itibariyle denetimden sorumlu Komite vasıtasıyla gözetir. Denetimden sorumlu Komite söz konusu fonksiyonu yerine getirirken Bağımsız Dış Denetim ve Tam Tasdik işlemlerini gerçekleştiren kuruluşların bulgularından faydalanır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2011 yılı dördüncü çeyreği içerisinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensipler, aşağıdaki bölümlerde detaylandırıldığı şekilde uygulanmaktadır. Uygulanamayan hususlarla ilgili açıklamalar varsa ilgili maddede sunulmuştur.

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

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 kullanımını konusunda faaliyet gösterir; yönetim kuruluna raporlama yapar ve yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlar.

Birim **Yavuz OZMAN** ve **Gönül TURAN**’dan oluşmaktadır. Dönem içerisinde birime herhangi bir başvuru olmamıştır.

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 dönem içerisinde %51 çoğunluğun katılımıyla gerçekleşen Genel Kurula Medyadan her hangi bir temsilci katılmamıştır.

Toplantılara çağrı, 15 iş günü öncesinden Türkiye genelinde yayın yapan en az 2 günlük gazetede duyurulması ve 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.

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

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

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 3 kişiden oluşmakta ve 1/3'üne tekabül eden 1 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 ilişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

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

8. ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından 2011 yılı dördüncü üç aylık dönem içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (9) kez özel durum açıklaması yapılmıştır. Yapılan açıklamalar ile ilgili İMKB tarafından her hangi bir ek açıklama talep edilmemiştir.

9. ŞİRKET İNTERNET SİTESİ ve İÇERİĞİ

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

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

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

Menfaat sahiplerinin yönetime katılmaları ile ilgili her hangi bir çalışma yapılmamıştır. Şirket çalışanlarının öneri ve teklifleri ise yapılan toplantılar sonrasında yönetime 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 veriş inde 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 TEDARİKCİLERLE 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.

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;

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

M.Oğuz ÇARMIKLI (Yönetim Kurulu Başkanı)
Semih KAYAALP (Yönetim Kurulu Üyesi)
D.Ali ALP (Yönetim Kurulu Üyesi / Bağımsız Üye) ‘den oluşmaktadır.

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 oluşturmuştur.

21. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ ve YÖNETİCİLERİN YETKİ ve SORUMLULUKLARI

Şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticilerin yetki ve sorumlulukları, Şirket ana sözleşmesinin 10, 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

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

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.

25. 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.

26. YÖNETİM KURULUNDA OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI ve BAĞIMSIZLIĞI

Şirketin Yönetim Kurulunda Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Komite **Bekir CUMURCU** (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı/Komite Başkanı) ve **D.Ali ALP**’den (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) oluşmaktadır. Komite 6 ayda bir toplanmakta, gerekli olması halinde ilave toplantılar düzenlenmektedir.

27. YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Yönetim Kurulu Üyelerinden Bağımsız Üye D.Ali Alp’e Aylık net 1.700.-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 herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir

Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

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

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör içerisindeki 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.

31 Aralık 2011 itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 21 adet GYO’nun toplam piyasa değeri 15.045.000.000.-TL, net aktif değeri(NAD) ise 17.110.000.000.-TL’dir. Aynı tarihte İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi(XGMYO) ise 29.848 seviyesindedir.

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

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

Şirketimiz Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile oluşturduğu İş Ortaklığı ile TOKI tarafından 20.01.2011 tarihinde düzenlenen İstanbul İli, Şili İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 9773 Ada 1 ve 2 no’lu parsellerde arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi ihalesini 111.800.000.-TL bedel ile kazanmıştır. İhale, İdare tarafından onaylanmış, 10.03.2011 tarihinde Toplu Kout İdaresi Başkanlığı ve İş Ortaklığımız tarafından karşılıklı olarak imzalanmış, 11.04.2011 tarihinde ise ilgili sözleşme maddelerine istinaden ihale bedelinin %50’sine karşılık gelen 55.900.000.-TL idare hesabına yatırılmıştır. TOKI ile sürdürülen görüşmeler sonucunda imzalanan sözleşmenin ilgili maddelerinde işaret ettiği şekliyle bakiye ödemenin peşin olarak yapılarak tapu devrinin Ortaklığımız üzerine tescili yolu seçilmiş, bakiye tutar 55.900.000.-TL 13.09.2011 tarihinde TOKI hesabına yatırılmıştır.

Proje ile ilgili mimari tasarım ve ruhsat süreci devam etmekte olup, 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 İlişkikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

Ankara’da İstanbul Merkez Ofisi’ne bağlı bir satış ofisi hizmet vermektedir.

EKSPERTİZ RAPORLARI

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	22.03.2011
Değerleme Tarihi	24.03.2011
Rapor Tarihi	05.04.2011
Değerleme Süresi	13 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Gayrimenkullerin bir bütün halindeki toplam pazar değerinin tespiti

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER	
Adres	İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, No: 3, 246DY1C pafta, 9773 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, Şişli / İSTANBUL
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 1 ve 2 no'lu parseller
Maliki	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
Mevcut Kullanıcı	Boş durumdadır.
Mevcut Kullanım	Boş durumdadır.
Kullanım Alanı	6.842 m ² (246DY1C pafta, 9773 ada, 1 ve 2 no'lu parsellerin toplam alanı)
Tapu İncelemesi	246DY1C pafta, 9773 ada, 2 no'lu üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. rapor – 4.2. Takyidat Bilgileri)
İmar Durumu	İmar lejantı: "Turizm Tesis Alanı" Plan notları: Emsal: 3 ve hmax: Serbest
En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi	Mevcut imar planı yapılaşma şartları doğrultusunda üzerlerinde ofis, konut ve ticaret ünitelerini bünyesinde barındıracak bir proje geliştirilmesidir.

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE KDV HARİÇ GAYRİMENKULLERİN BİR BÜTÜN HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Emsal Karşılaştırma	111.800.000,-TL	73.172.000,-USD
Gelir İndirgeme	119.465.000,-TL	78.189.000,-USD
Nihai Sonuç	111.800.000,-TL	73.172.000,-USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇINAR (SPK Lisans No: 400615)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Metin GÜRAY (SPK Lisans No: 400611)

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,5279 TL'dir.

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	06.12.2010
Ekspertiz Tarihi	17.12.2010
Rapor Tarihi	20.12.2010
Değerleme Süresi	4 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve aylık kira değeri tespiti

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
Adres	Gaziosmanpaşa Mahallesi, İran Caddesi, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, No: 21, Kat: 4. Çarşı, No: 439, Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa mahallesi, 138 pafta, 2944 ada, 21 no'lu parselde kayıtlı kargir iş hanı bünyesindeki 439 no'lu bağımsız bölüm
Maliki	Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Kiracı
Mevcut Kullanım	Ofis
Kullanım Alanı	Mevcut: 112 m ² Yasal: 112 m ²
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor – 4.2. Takyidat Bilgileri)
İmar Durumu	Lejantı: Uluslar Arası Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı EMSAL: 3,35 Hmax: Serbest
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Ofis / büro

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE KDV HARİÇ GAYRİMENKULÜN DEĞERİ				
	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (USD)	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (USD)
Emsal Karşılaştırma	245.000,-TL	161.000,-USD	1.570,-TL	1.030,-USD
Gelir İndirgeme	223.000,-TL	147.000,-USD	-	-
Nihai Sonuç	245.000,-TL	161.000,-USD	1.570,-TL	1.030,-USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇINAR (SPK Lisans No: 400615)
DEĞERLEME UZMANI	Tayfun KURU (SPK Lisans No: 401454)

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,5200 TL'dir.

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	06.12.2010
Ekspertiz Tarihi	08.12.2010
Rapor Tarihi	29.12.2010
Değerleme Süresi	22 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve aylık kira değeri tespiti

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER	
Adres	Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Nurol Maslak Plaza, No: 71, B Blok, Kat: 1., 2., 3., 4., 5., 6. ve 16. kat, (Toplam 7 kat) Şişli / İSTANBUL
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, 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
Maliki	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	1., 2., 3. ve 4. normal katlar: Eureko Sigorta A.Ş. 5. normal kat: TTNET A.Ş. 6. normal kat: Nestle Türkiye Gıda San. A.Ş. 16. normal kat: İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mevcut Kullanım	Ofis
Kullanım Alanı	Mevcut: Toplam 3.889,83 m ² Yasal : Toplam 3.889,83 m ²
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor – 4.2. Takyidat Bilgileri)
İmar Durumu	Bkz. Rapor – 4.3. İmar Durumu Bilgileri
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Ofis / büro

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE KDV HARİÇ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLERİ				
	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (USD)	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (USD)
Emsal Karşılaştırma	17.175.000,-TL	11.141.000,-USD	121.400,-TL	78.700,-USD
Gelir İndirgeme	19.865.000,-TL	12.885.000,-USD	-	-
Nihai Sonuç	17.175.000,-TL	11.141.000,-USD	121.400,-TL	78.700,-USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇINAR (SPK Lisans No: 400615)
DEĞERLEME UZMANI	Tayfun KURU (SPK Lisans No: 401454)

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,5416 TL'dir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	06.12.2010
Ekspertiz Tarihi	21.12.2010
Rapor Tarihi	28.12.2010
Değerleme Süresi	8 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve aylık kira değeri tespiti

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER	
Adres	OASİS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258, 421 ve 425 no'lu dükkanlar Bodrum / MUĞLA
Tapu Bilgileri	Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yeniköy mahallesi, Göktepe mevkii, 16 pafta, 29 ada, 83 no'lu parsellerde kayıtlı 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 no'lu bağımsız bölümler ile 87 no'lu parselde kayıtlı 14, 45, 58, 62 ve 80 no'lu bağımsız bölümler
Maliki	Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Bkz. Rapor / 6.3. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
Mevcut Kullanım	Dükkan
Kullanım Alanı	Mevcut: Toplam 1.230,11 m ² Yasal : Toplam 1.230,11 m ²
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde takyidat yoktur. (Bkz. rapor – 4.2. Tapu Kütüğü İncelemesi)
İmar Durumu	Lejantı: Ticaret Alanı TAKS (Taban Alanı Katsayısı) : 0,20 KAKS (Katlar Alanı Katsayısı) : 0,40
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Dükkan ve mağaza

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE KDV HARİÇ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLERİ				
	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (USD)	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (USD)
Emsal Karşılaştırma	3.245.000,-TL	2.107.000,-USD	29.865,-TL	19.390,-USD
Gelir İndirgeme	4.255.000,-TL	2.762.000,-USD	-	-
Nihai Sonuç	3.245.000,-TL	2.107.000,-USD	29.865,-TL	19.390,-USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇINAR (SPK Lisans No: 400615)
DEĞERLEME UZMANI	Tayfun KURU (SPK Lisans No: 401454)

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,5403 TL'dir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	06.12.2010
Ekspertiz Tarihi	17.12.2010
Rapor Tarihi	20.12.2010
Değerleme Süresi	4 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve aylık kira değeri tespiti

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER	
Adres	Nurol Residence, Koza Sokak, No: 126, A Blok, 5 adet bağımsız bölüm, Nurol Residence, Koza Sokak, No: 128, B Blok, 3 adet bağımsız bölüm, Nurol Residence, Vedat Dalokay Caddesi, No: 111, C Blok, 27 adet bağımsız bölüm, Gaziosmanpaşa – Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, 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, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35 ve 36 no'lu bağımsız bölümler
Maliki	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Bkz. Rapor / 6.1. Gayrimenkullerin yeri, konumu, tanımı ve çevre özellikleri
Mevcut Kullanım	Mesken
Kullanım Alanı	Mevcut: Toplam 8.195 m ² Yasal : Toplam 8.195 m ²
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. rapor – 4.2. Takyidat Bilgileri)
İmar Durumu	Lejanti: Konut + Ticaret + Bağevi Alanı İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam Hımax: 38 m.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mesken

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE KDV HARİÇ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLERİ				
	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (USD)	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (USD)
Emsal Karşılaştırma	17.590.000,-TL	11.572.000,-USD	107.130,-TL	70.480,-USD
Gelir İndirgeme	17.750.000,-TL	11.677.000,-USD	-	-
Nihai Sonuç	17.590.000,-TL	11.572.000,-USD	107.130,-TL	70.480,-USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇINAR (SPK Lisans No: 400615)
DEĞERLEME UZMANI	Tayfun KURU (SPK Lisans No: 401454)

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,5200 TL'dir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

PORTFÖY SINIRLAMALRINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md.27/(b)	1.126.097	23.977.271
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md.27/(a)	175.549.107	38.255.000
C	İştirakler	Seri VI, No:11, Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No:11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.009.319	806.647
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri VI, No:11, Md.4/(i)	178.684.523	63.038.918
E	Finansal Borçlar	Seri VI, No:11, Md.35	111.530.299	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri VI, No:11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri VI, No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No:11, Md.35	6.929	-
I	Özkaynaklar	Seri VI, No:11, Md.24/(g)	62.644.315	62.479.955
	Diğer Kaynaklar		4.502.980	558.963
D	Toplam Kaynaklar	Seri VI, No:11, Md.4/(i)	178.684.523	63.038.918
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri			
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri VI, No:11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri VI, No:11, Md.27/(b)	1.126.097	15.307.181
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No:11, Md.27/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No:11, Md.32/(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri VI, No:11, Md.35	6.710.000	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No:11, Md.27/(n)	-	-

Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ’in 28.07.2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30.09.2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 14.10.2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda” yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO**

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2011	Önceki Dönem 31 Aralık 2010
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		133.532.518	24.498.419
Nakit ve nakit benzerleri	6	1.126.097	15.314.181
Finansal Yatırımlar	7	-	8.663.090
Ticari alacaklar	10	93.552	121.746
<i>İlişkili Taraflardan ticari alacaklar</i>	36	26.625	33.260
<i>Diğer ticari alacaklar</i>		66.927	88.486
Diğer alacaklar	11	9.813	9.868
Stoklar	13	130.979.107	-
Diğer dönen varlıklar	26	1.323.949	389.534
Duran Varlıklar		45.152.005	38.540.499
Maddi duran varlıklar	18	503.797	285.499
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17	44.570.000	38.255.000
Diğer duran varlıklar	26	78.208	-
TOPLAM VARLIKLAR		178.684.523	63.038.918

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO**

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

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2011	Önceki Dönem 31 Aralık 2010
Kısa Vadeli Yükümlülükler		24.834.968	497.862
Finansal borçlar	8	20.390.874	-
Ticari borçlar	10	3.714.403	23.993
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	36	3.652.698	12.551
<i>Diğer ticari borçlar</i>		61.705	11.442
Diğer Borçlar	11	6.929	-
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	36	6.929	-
<i>Diğer borçlar</i>		-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	24	20.103	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	26	702.659	473.869
Uzun Vadeli Yükümlülükler		91.205.240	61.101
Finansal borçlar	8	91.139.425	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	24	65.815	61.101
ÖZKAYNAKLAR		62.644.315	62.479.955
Ödenmiş sermaye	27	10.000.000	10.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	27	9.745.353	9.745.353
Değer artış fonları		-	1.042.416
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	27	1.817.129	1.671.180
Geçmiş yıllar karları	27	39.875.057	35.556.602
Net dönem karı		1.206.776	4.464.404
TOPLAM KAYNAKLAR		178.684.523	63.038.918

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

3 AYLIK FAALİYET RAPORU

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2011	Önceki Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2010
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış gelirleri (net)	28	4.581.553	4.863.449
Satışların maliyeti (-)	28	(1.036.079)	(1.221.534)
BRÜT KAR		3.545.474	3.641.915
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	29	(201.603)	-
Genel yönetim giderleri (-)	29	(2.967.361)	(2.152.750)
Diğer faaliyet gelirleri	30	6.366.148	1.882.394
Diğer faaliyet giderleri (-)	30	(24.089)	(424.050)
FAALİYET KARI		6.718.569	2.887.509
Finansal gelirler	31	6.250.634	4.146.601
Finansal giderler (-)	32	(11.762.427)	(2.569.706)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR		1.206.776	4.464.404
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		1.206.776	4.464.404
DÖNEM KARI		1.206.776	4.464.404
Diğer kapsamlı gelir			
Finansal varlıklar değer artış fonundaki değişim		(1.042.416)	476.800
DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER) (VERGİ SONRASI)		(1.042.416)	476.800
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		164.360	4.941.204
Hisse başına kazanç (TL)		0,1207	0,4464

3 AYLIK FAALİYET RAPORU

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2011	Önceki Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2010
Vergi öncesi kar		1.206.776	4.464.404
Vergi öncesi kar/(zarar) ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler :			
Amortisman payı	18	24.240	12.726
Süpheli alacak karşılığı	10	59.489	4.655
Kıdem tazminatı yükündeki değişim	24	34.294	38.115
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (net)	30	(6.315.000)	(1.360.837)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı		-	(216.336)
Faiz ve kur farkı tahakkukları		(1.226.203)	(149.605)
Finansal yatırım satış karları		(984.982)	-
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi (kullanılan)/elde edilen nakit		(7.201.386)	2.793.122
Ticari alacaklardaki artış	10	(31.295)	(22.951)
Diğer kısa ve uzun dönem alacaklardaki artış		(1.012.568)	(59.444)
Stoklardaki artış		(123.014.016)	-
Ticari borçlardaki (azalış) / artış	10	3.690.410	(80.193)
Diğer yükümlülüklerdeki artış		255.823	(80.153)
		(127.313.032)	2.550.381
Ödenen kıdem tazminatı	24	(29.580)	(47.755)
İşletme faaliyetlerinde (kullanılan) / sağlanan net nakit		(127.342.612)	2.502.626
Yatırım faaliyetleri			
Finansal yatırımlardaki değişim		9.942.483	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	17,18	(242.538)	(242.194)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen nakit		-	906.600
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen net nakit		9.699.945	664.406
Finansman faaliyetleri			
Alınan krediler		103.565.208	-
Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit		103.565.208	-
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)		(14.077.459)	3.167.032
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		15.202.342	12.035.310
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	6	1.124.883	15.202.342