

**Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2022 Faaliyet Raporu**

İçindekiler

- 02** Kurumsal Profil
- 04** Genel Müdür Mesajı
- 05** Yönetim Kurulu
- 06** Üst Yönetim ve Organizasyon Şeması
Komiteler
- 07** Bir Bakışta 2022
- 08** Vizyon, Misyon, Değerler
- 09** Sermaye Bilgileri
- 10** Finansal Göstergeler
- 11** Küresel Piyasalara Hızlı Bakış
- 12** Türkiye'de Ekonomik Gelişmeler ve
Konut Sektörü
- 14** Şirket Faaliyetleri
- 16** Portföy
- 24** Proje Geliştirme
- 25** İnsan Kaynakları Yaklaşımı
- 25** Çevre Yaklaşımı
- 26** Kurumsal Yönetim
- 32** Genel Kurul Toplantı Gündemi
- 34** Finansal Tablolar
- 36** Bağımsız Denetçi Raporu





Kurumsal Profil

Nurol GYO sektördeki 26 yıllık tecrübesiyle toplumun ihtiyaç ve beklentilerini göz önüne alarak kaliteli bir yaşam kültürü oluşturmaya yönelik çözümler geliştiriyor. Yönetimden üretime tüm iş süreçlerini profesyonel olarak tasarlıyor ve yönetiyor.

Genel Müdür Mesajı

Sürdürülebilir büyüme hedefimizle 2022 yılında da Nurol markasını geleceğe taşımak için çalışmaya devam ettik.



Değerli Paydaşlarımız,

Nurol GYO olarak 2022 yılı faaliyetlerimizin yanı sıra şirketimizle ilgili güncel verileri siz paydaşlarımızın dikkatine sunmak üzere derlerken meydana gelen 6 Şubat depremleri ve takip eden doğa olaylarının ekosistem üzerinde yarattığı tahribat nedeniyle duyduğumuz derin üzüntüyü dile getirmeden bir önceki yılın değerlendirmesine geçmek ne mümkün. Üzüntümüz ne kadar derin olsa da dayanışma içinde zor günleri atlatacağız. Nurol Topluluğu Kriz Koordinasyon Komitesi ile kapsayıcı bir yardım planlaması yürütmekteyiz. Milyonlarca insanımızı etkileyen, onbinlerce kaybımızın olduğu bu dönemde gördük ki, 'deprem değil bina öldürür'. Bir daha böylesine büyük yıkım ve kayıp yaşamamak için güvenli yaşam alanları oluşturmanın önemine vurgu yapmayı görev biliyorum.

Pandeminin hızı düşerken 2022 yılında küresel piyasalarda ılımlı bir tablo bekleniyordu; küresel ekonomide devam eden istikrarsızlık ile jeopolitik gelişmeler dengeleri sarstı. İstikrar beklerken Rusya-Ukrayna savaşıyla enerji, gıda ve tedarik zincirindeki kırılma umutları boşa çıkardı; enflasyonist ortam tüm dünyada zincirleme olumsuz etki yarattı.

IMF, Ekim ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, "Düşük Büyüme Ortamında Enflasyon Zirveye Ulaşıyor" başlığıyla yayınladığı bilgi notunda enflasyonla mücadelenin zaafını ortaya koyuyordu. Rapor, merkez bankalarının faiz artırımı kararlarının ve Rusya-Ukrayna savaşının yarattığı olumsuz etkilerle birlikte ekonomik faaliyeti baskılamaya devam ettiğine dikkat çekiyordu. IMF, aynı raporda küresel enflasyon ortalamasını 2022 yılı için %8,8 olarak hesaplarken, küresel büyüme oranını ise %3,2 olarak öngördüğünü açıkladı.

Bu konuda benzer bir yaklaşım OECD'nin Kasım 2022'de yayınladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda da görülüyor. Rapor, enerji fiyatlarındaki artışa ve enflasyon oranlarına vurgu yapılırken yaşanan enerji şokunun enflasyonu uzun yıllardır görülmemiş seviyelere yükselttiği ve ekonomik büyümeyi düşürdüğü ifade ediliyor. Yaşam maliyetlerindeki artışın sonucu olarak birçok ülkede reel ücretlerin düştüğü ve alım gücünün azalmakta olduğuna dikkat çekiliyor.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre son çeyrekte yıllık bazda %3,5 büyürken yılı da %5,6 büyümeye oranıyla kapattı. T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı verilerine göre de dördüncü çeyrekte

tarım sektörü %0,3 ve sanayi sektörü %3,0 oranında daralma, hizmetler sektörü (inşaat dâhil) %6,3 büyüme kaydetti. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları dördüncü çeyrekte %0,3 artış gösterdi. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,4 puan oldu, kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı verdi.

Sürdürülebilir gelecek için...

Enerji kriziyle geçen bir yılın ardından, kısıtlı doğal kaynak tüketimine karşı yenilenebilir kaynaklardan enerji üretimi tüm dünyanın merkezine aldığı konulardan bir oldu. Wind Europe'un yayınladığı Avrupa'da Rüzgar Enerjisi: 2022 İstatistikleri raporuna göre geçtiğimiz yıl toplam 19 GW'lık rüzgar enerjisi santrali kurulumu sağlandığı görülüyor ki, bu rakam Avrupa'da bugüne kadar yaşanan en büyük yıllık kapasite artışı. Bu artış Avrupa'nın doğal gaz başta olmak üzere Rusya-Ukrayna savaşıyla yaşadığı enerji krizine aldığı önlemlerin sonucunu göstermek adına anlamlı.

Nurol GYO olarak insan odaklı yaşam alanları yapmak konusundaki sorumluluğumuzun farkındayız. Sürdürülebilirlik iş süreçlerimizde önemseydiğimiz bir konu. Çalışanlarımızın da bu alanda derin farkındalık kazanmalarını destekliyoruz.

Sürdürülebilir büyüme odaklı stratejimiz paralelinde şirketimizin aktif büyüklüğü 2022 yılında 1.726.059.072 TL'ye ulaşırken, hasılatımız 1.069.391.030 TL olarak gerçekleşti.

Farklı sektörlerdeki faaliyetleriyle yarım asrı aşan süredir ülkemiz için katma değer üreten Nurol Holding'den aldığımız güç ve yenilikçi vizyonla faaliyetlerimize ilk günkü heyecan ve tutkuyla devam ediyoruz. Kaliteli yaşam alanları üretmeye ve ekonomiye katkı sağlamaya devam edeceğiz. Başarılarımızda katkısı olan tüm paydaşlarımıza ve çalışma arkadaşlarımıza gönülden teşekkür ederim.

Saygılarımla,
Nurdoğan Topuz
Nurol GYO Genel Müdürü

Yönetim Kurulu

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



Yönetim Kurulu Başkanı

M. Oğuz Çarmıklı



Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi

S. Ceyda Çarmıklı



Yönetim Kurulu Üyesi

Semih Kayaalp



Yönetim Kurulu Üyesi

Tarık Ongun



Yönetim Kurulu Bağımsız Üye

Mehmet Hilmi Özkazanç



Yönetim Kurulu Bağımsız Üye

Necdet Gürbüz Türk

ADI SOYADI	UNVANI	BAĞIMSIZLIK DURUMU
M. Oğuz ÇARMIKLI	Yönetim Kurulu Başkanı	
S. Ceyda ÇARMIKLI	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi	
Semih KAYAALP	Yönetim Kurulu Üyesi	
Tarık ONGUN	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Necdet GÜRBÜZTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Bağımsızlık Beyanı

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetimde dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

Yönetim Kurulunuz, ortaklarınız ve ilgili bütün tarafların bilgisine beyan ederim.

M. Hilmi ÖZKAZANÇ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

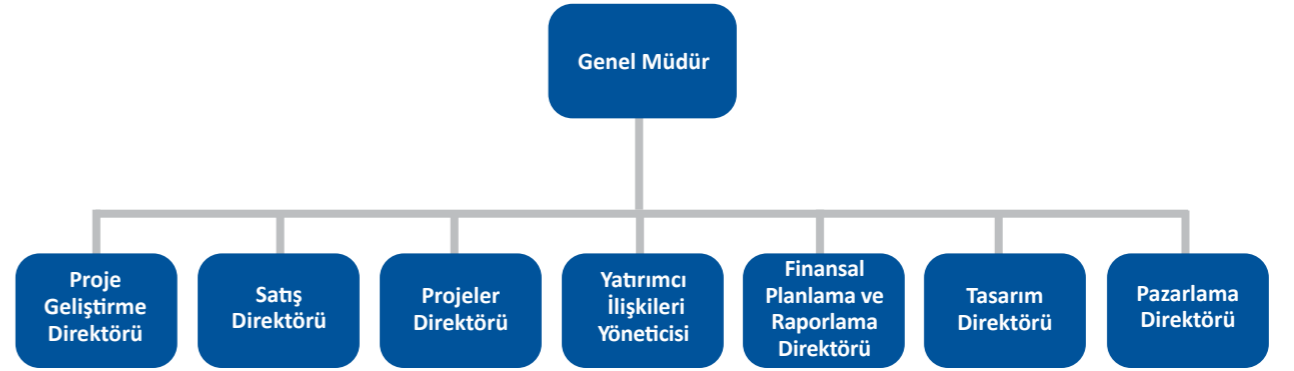
Necdet GÜRBÜZTÜRK
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Üst Yönetim ve Organizasyon Şeması

Üst Yönetim

ADI SOYADI	UNVANI
Nurdoğan TOPUZ	Genel Müdür
Sena ERSOY	Proje Geliştirme Direktörü
Kürşat OĞUZHAN	Projeler Direktörü
Ülker AFACAN	Satış Direktörü
Nadir Güneş YILDIZ	Finansal Planlama ve Raporlama Direktörü
Sebla AKDAĞ	Pazarlama Direktörü
Ayça TOK	Tasarım Direktörü

Organizasyon Şeması



Komiteler

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 üç üyeden oluşmaktadır.

- Mehmet Hilmi Özkazanç Başkan
- Necdet Gürbüz Türk Üye
- Ahmet Başar Gogen Yatırımcı İlişkileri Müdür Yardımcısı

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 denetimin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamaktır. Komite, her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesi iki üyeden oluşmaktadır.

- Mehmet Hilmi Özkazanç Başkan
- Necdet Gürbüz Türk Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi
Komite, 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. Şirket'in 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 Kurulu'na her iki ayda bir durum değerlendirmesine ilişkin rapor vermektedir.

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi iki üyeden oluşmaktadır.

- Mehmet Hilmi Özkazanç Başkan
- Necdet Gürbüz Türk Üye

335.348.000 TL
Nurol GYO çıkarılmış sermaye tutarı

2.910.820.640 TL
Piyasa değeri

381.491.000 TL
Nurol Park Projesi toplam nihai değer takdiri

539.965.000 TL
Nurol Tower nihai değer takdiri

385.780.000 TL
Nurol Life Projesi nihai değer takdiri

140.560.000 TL
Nurol Plaza nihai değer takdiri

63.700.000 TL
Nurol Residence nihai değer takdiri

29.662.000 TL
Oasis AVM nihai değer takdiri

1.450.000 TL
Karum İş ve Alışveriş Merkezi nihai değer takdiri

1.069.391.030 TL
Şirketin 2022 hasılatı

1.726.059.072 TL
Şirketin aktif büyüklüğü



Gayrimenkul sektöründeki projelerini “Kalıcı İzler” bırakmak hedefiyle tasarlayan Nurol GYO, sektöre yön veren global bir oyuncudur. Nurol GYO, çevik davranabilme refleksiyle değişen çağın beklenti ve ihtiyaçları doğrultusunda sürekli farklılaşan tüketim alışkanlıklarına cevap veren projeler geliştirmektedir.

Kurulduğu günden bu yana kalite, güven ve itibar kavramlarıyla ismi yan yana anılan Nurol Holding’in köklü geçmişinden gücünü alan Nurol GYO, dünya standartlarında ve sürdürülebilir projeleri hayata geçirerek geleceğin Türkiye’sine “Kalıcı İzler” bırakma felsefesiyle çalışmalarını sürdürmektedir. Nurol Holding, varlık gösterdiği 6 sektörde yenilikçi bakış açısı ve performanslarıyla fark yaratan 35’i aşkın şirketiyle tüm paydaşları için katma değerli ürün ve hizmet sunmaktadır. Nurol Holding’in yenilikçilik ve mükemmeliyetçilik anlayışıyla şekillenen kurum felsefesini kendisine rehber edinen Nurol GYO, gayrimenkul sektörüne yol gösteren ve trendleri belirleyen örnek yapılara imza atmaktadır.

Teçrübe ve uzmanlığı, çağdaş projelendirme ve çalışma metodlarıyla kusursuz bir şekilde sentezleyen Nurol GYO, tasarımı fonksiyon ile buluşturarak ulusal ve küresel arenada örnek olarak gösterilen projelerle adından söz ettirmektedir. Yönetimsel deneyimi, güçlü vizyonu ve donanımlı insan kaynağı sayesinde arazi geliştirme, proje tasarımı, pazarlama ve satış alanlarında sektörde oyun kurucu rolünü üstlenen Nurol GYO, kârlı ve sürdürülebilir büyüme ivmesini her yıl yukarı yönlü olacak şekilde revize etmektedir.

Projelerini son teknolojinin ışığında hayata geçiren Nurol GYO, bu anlayış doğrultusunda marka değerini de her geçen gün daha da yukarıya taşımaktadır.

Geleceğin trendlerini doğru okuma becerisini bilgiyi analitik düşünce yapısıyla yorumlama yetkinliğiyle buluşturan Nurol GYO, bu sayede gayrimenkul sektörünün beklentilerine doğru, hızlı ve sürdürülebilir bir şekilde cevap vermektedir.

Nurol GYO, gücünü gelişime açık, yeniliği bir yaşam felsefesi olarak benimsemiş, motivasyonu ve aidiyet duygusu yüksek nitelikli çalışanlarından almaktadır. Her biri işinin ehli çalışanlarının da özverili

çalışmaları sayesinde sektöre pek çok “ilk”i kazandıran Nurol GYO, geleceğe kendinden emin adımlarla yürümektedir. Stratejik planlamaları çerçevesinde sembol niteliğindeki yaşam alanlarına imza atan Nurol GYO, fark yaratan mimari tasarımları, güncel teknoloji ve akıllı çözümlerle buluşturarak öncü kimliğini bir kez daha ortaya koymaktadır. Bu anlayış çerçevesinde 1986 yılında Gaziosmanpaşa’daki Sheraton Hotels & Towers Projesi ile birlikte projelendirilen Ankara Karum İş ve Alışveriş Merkezi, hizmete açıldığı 1991 yılından itibaren şehrin sembol yapılarından biri olma özelliğini devam ettirmektedir. Türkiye’yi ilk kez “Designer Outlet” kavramıyla tanıştıran “OASİS CADDE” ise 2017 yılından bu yana şehrin buluşma ve cazibe noktası olmayı başarmıştır. Dünyanın en saygın markalarının ürünlerini uygun fiyatlarla tüketiciyle buluşturan “OASİS CADDE” ziyaretçilerine sunduğu hizmet kalitesi ile alışveriş keyfini sıra dışı bir deneyime dönüştürmektedir. OASİS CADDE; “Hızlı Alışveriş” ve “Ye ve Eğlen” konseptleriyle alışveriş merkezi kavramına boyut atlatmaktadır.

Nurol GYO’nun kaliteli bir yaşam kültürü oluşturma anlayışı doğrultusunda hayata geçirdiği Karum İş ve Alışveriş Merkezi, İstanbul Nurol Plaza, Bodrum Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, 2016’da tamamlanan Nurol Tower ve Nurol Park’tan oluşan proje portföyüne 2017’de anahtar teslimlerin başladığı Nurol Life projesi de eklenmiştir.

Ulaşım yollarının kavşak noktasında yer alan Seyrantepe’de, 9.525 m²’lik arazi üzerinde konumlanan Nurol Life projesinde misafir evleri, restoranlar, sinema ve toplantı odaları, spor salonları bulunmaktadır. Açılabilen pencerelere, nefes alan dış cepheye ve yüksek tavana sahip orman manzaralı rezidans daireler, kullanıcılarına ulaşılabilir lüks kavramını yaşatmaktadır.

Her bir detayı titizlikle projelendirilen Nurol Park ise unutulmaya yüz tutmuş mahalle konseptini yenilikçi bir bakış

açısıyla yeniden yorumlamaktadır. Geniş yeşil alanlarıyla şehrin içinde adeta bir vaha görünümü çizen Nurol Park, açık hava dinlenme alanları, avlu ve teraslar sayesinde modern yaşamın izole dünyasının inat geçmişin naif komşuluk anlayışının yeniden canlanmasına yardımcı olmaktadır.

İş dünyasının kalbi olan Mecidiyeköy’de yer alan Nurol Tower ise hem ev hem ofis hem de ev-ofis olarak kullanmaya elverişli tasarımı ve çevre dostu uygulamalarıyla göz doldurmaktadır. İmza attığı projelerle aynı zamanda Türkiye’nin sosyal, kültürel ve ekonomik cazibe merkezlerini de yaratan Nurol GYO, portföyünü daha da genişletmek üzere çalışmalarına hız kesmeden devam etmektedir.

Nurol GYO’nun vizyon, misyon ve değerleri ile şirket profili şu şekildedir:

Vizyon

Nurol GYO, gayrimenkul sektörünün sınırlarını genişletmek, trendlerini belirlemek ve rekabet çitasını yükseltmek vizyonuyla hareket etmektedir.

Misyon

- Çağın ihtiyaçlarını müşteri beklentileriyle buluşturan uygun çözümler getirmek.
- Güncel trendleri takip ederek hızlı ve rekabetçi projeler yaratmak.
- Dünyaya, ülkeye ve topluma değer katan, yenilikçi, çevreyle dost ve sürdürülebilir projeler gerçekleştirmek.

Değerler

- Bireye Saygı
- Emeğe Saygı
- İtibar
- Dürüstlük
- Doğruluk

Nurol GYO bu ilkeli yaklaşımı ile çalışanları, yatırımcıları, iş ortakları ve birbirinden değerli müşterileri ile olan ilişkilerini sürdürmektedir.

Şirket Profili

Nurol 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. 31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket’in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,50’dir.

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 iştigal 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: 375952) olup, tescilli adresi aşağıdaki gibidir:

Nurol-Maslak Plaza, Büyükdere Caddesi No:255 Kat:3 Maslak, İstanbul.

Şirket’in internet sitesi adresi “www.nurolgyo.com”dur.

Pay Dağıtımı

Çıkarılmış sermayeye tekbül eden 335.348.000 (üçyüzotuzbeşmilyonüçyüzkırkseki bin) adet paydan 10.404.000 (Onmilyondörtüyüzdörtbin) adet pay A Grubu ve nama yazılı, 324.944.000 (üçyüzyirmidörtmilyondokuzyüzkırkdörtbin) adet pay da B grubu ve hamiline yazılıdır. A grubu payların Yönetim Kurulu Üyeleri’nin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyeleri, sadece A grubu hissedarların göstereceği adaylar arasında Genel Kurul tarafından seçilir. Şirketin kendi hisselerine ilişkin iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

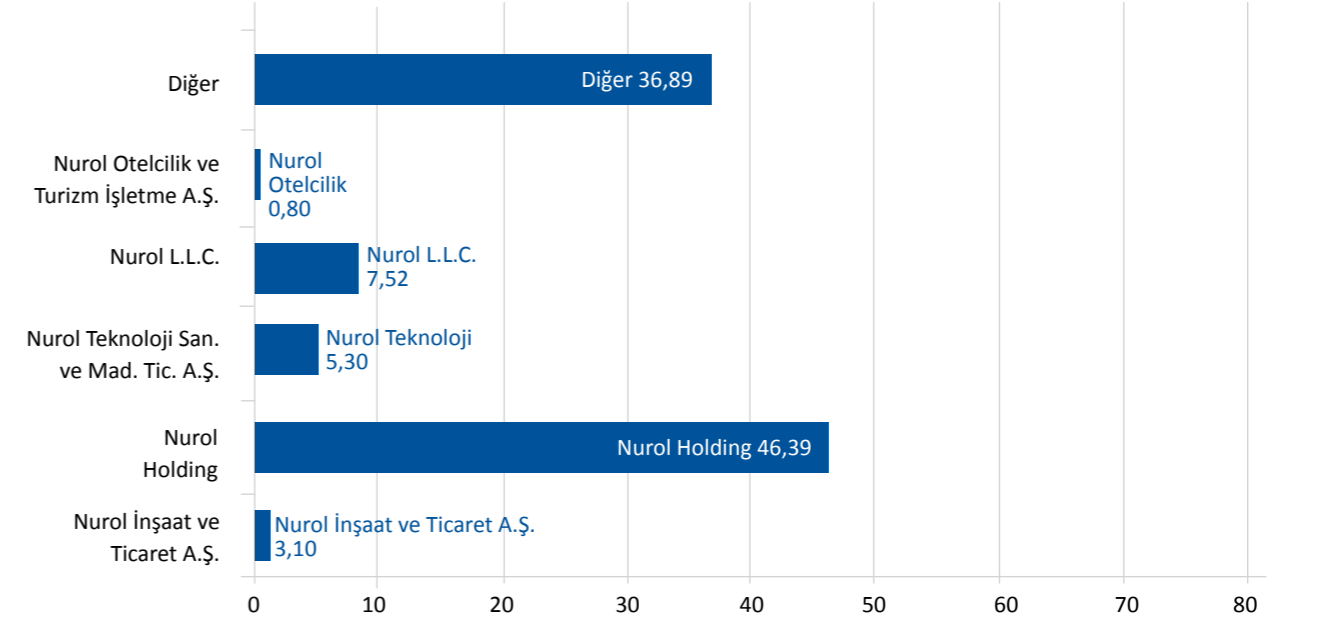
Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	335.348.000.-TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	1.000.000.000.-TL

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Pay Sahibinin Adı/Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
NUROL HOLDİNG A.Ş.	155.564.078	46,39	46,39
NUROL L.L.C	25.220.000	7,52	7,52
NUROL TEKNOLOJİ SANAYİ VE MADENCİLİK TİCARET A.Ş.	17.760.000	5,30	5,30
NUROL İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.	10.391.760	3,10	3,10
NUROL OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETME A.Ş.	2.680.000	0,80	0,80
DiĞER	123.732.162	36,89	36,89
TOPLAM	335.348.000	100	100

Sermaye ve Ortaklık Yapısı %



Konut, ofis ve AVM projelerine yaptığı yatırımlarla sektörde katma değer yaratan Nurol GYO, planladığı her çalışmada coğrafi ve yapısal kriterler kadar yapının satılabilir ve kiralanabilir olma özelliklerine de dikkat etmektedir.

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri

Gayrimenkul-finans etkileşiminin gelişmesi açısından özel bir öneme sahip olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), Türkiye'de ilk kez 1995 yılında kurulmuştur. 1997'de ise Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB'ye kote olmuştur. İlk yıllarda yatırımcılara sağlanan devlet teşvikleri, vergi destekleri ve benzeri çabalar sayesinde sektöre hatırı sayılır bir oranda sermaye girişi sağlanmıştır. Bunda Türk toplumunun gayrimenkule yatırım yapma alışkanlığı da önemli bir yer tutmaktadır.

Gayrimenkul sektöründe talebin her geçen gün artması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük

meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması gibi unsurlar, daha fazla GYO'nun sektöre girmesinde etkili olmuştur. Son yıllarda gayrimenkul sektörünün büyük bir gelişim kaydetmesi ve makroekonomik koşullar da GYO'ların giderek daha da artan bir şekilde güç kazanmasına neden olmuştur. GYO'ların güç kazanması ve sayılarının da her geçen gün artmasıyla birlikte hayata geçirilen projelerin niceliğinde ve niteliğinde de artış yaşanmıştır.

1999 yılı içerisinde halka açılan ve Borsa İstanbul'a kote olan Nurol GYO, portföyünü oluştururken coğrafi ve yapısal çeşitlilik kriterlerinin yanı sıra geliştireceği projelerde satılabilir ve kiralanabilir olma özelliklerini de göz önünde bulundurmaktadır.

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

Şirket, İstanbul, Şişli'de Mecidiyeköy bölgesinde yer alan Nurol Tower, İstanbul Bağcılar'daki Nurol Park ve Seyrantepe'deki Nurol Life projelerinde satış-pazarlama çalışmalarına devam etmektedir.

Şirket'in rapor döneminde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

Finansal Göstergeler (Milyon TL)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Dönen Varlıklar	896	650	582	474	433	379
Duran Varlıklar	945	1.132	1.162	1.166	1.212	1.346
Toplam Varlıklar	1.841	1.781	1.744	1.640	1.645	1.726
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.145	1.226	873	1.127	846	455
Uzun Vadeli Yükümlülükler	478	573	514	183	396	1.307
Net Kâr	11	- 236	-291	-217	-104	858
Satış Gelirleri	351,5	224,0	270,0	282,7	484,2	1.069,3
Satış Maliyetleri	250,1	159,6	138,4	100,5	126,7	174

Hisse Senedi Performansı	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Piyasa Değeri (milyon TL)	380	168	732	2.150,6	1.799,2	2.911
Borsa Kapanış Fiyatı (TL)	4,75	2,10	3,57	7,29	5,80	8,68
Pay Başına Kâr (TL)	0,14	- 2,95	-2,20	-0,81	-0,34	2,61

Dünya ekonomisi 2022 yılında uzun yıllardır karşılaşmadığı kadar yüksek enflasyonla mücadele etmek zorunda kaldı. Rusya-Ukrayna savaşının etkileri, tedarik zincirindeki aksamalar, yüksek gıda ve enerji fiyatları da ülke ekonomilerini zorlayan unsurlar oldu.

2021 yılını toparlanma yılı olarak geçiren küresel piyasalar 2022 yılı başında Rusya'nın Ukrayna'ya işgali ile başlayan sürecin etkilerini yıl boyunca hissetti.

Ekim ayında "Düşük Büyüme Ortamında Enflasyon Zirveye Ulaşıyor" başlığıyla yayınlanan IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, enflasyonla mücadele için merkez bankalarının faiz artırımlarının ve Rusya'nın Ukrayna'da başlattığı savaşın, ekonomik faaliyetleri baskılamaya devam ettiği belirtildi. Artan gıda ve enerji fiyatlarıyla yaşam maliyeti krizinin olduğu bir dönemde çoğu ekonomide önceliğin enflasyonu sürdürülebilir şekilde düşürmek olduğu vurgulandı. Rapora göre daha sıkı para politikası koşulları ve daha düşük büyüme potansiyeli finansal ve borç istikrarını etkilerken, makroihtiyati araçların devreye alınması ve borçların yeniden yapılandırma çerçevelerinin güçlendirilmesinin gerektiği aktarıldı. Küresel enflasyonun 2022'deki %8,8 seviyesinden 2023'te %6,6'ya ve 2024'te %4,3'e düşmesinin beklendiği ancak enflasyonun hala %3,5 olan salgın öncesi seviyelerinin üzerinde olduğu kaydedildi. IMF, küresel ekonominin 2022'de %3,2, 2023'te %2,7 ve 2024'te %3,2 büyüyeceğini öngörüyor.

Uluslararası Finans Enstitüsü'nün (IIF) yayımladığı rapora göre ise küresel borç stoku salgın dönemindeki hızlı artışının ardından 2022'de 2015'ten bu yana ilk kez gerileyerek 299 trilyon USD düzeyinde gerçekleşti. Gelişmiş ülke merkez bankalarının yüksek enflasyonla mücadele amaçlı para politikasında sıkılaşmaya gitmesi paralelinde artan borçlanma maliyetlerinin etkisiyle, söz konusu ülkelerde toplam borç stoku 200 trilyon USD düzeyine düşerken, gelişmekte olan ülkelerdeki borç stoku artış eğilimini sürdürerek 98,2 trilyon USD ile en yüksek düzeyine ulaştı.

OECD'nin Kasım 2022'de yayınlanan Ekonomik Görünüm Raporu'nda benzer bir yaklaşımla enerji fiyatlarındaki artışa ve enflasyon oranlarına vurgu yapıldı. Raporla, enerji şokunun enflasyonu son yıllarda görülmemiş seviyelere çıkardığı ve tüm dünyada ekonomik büyümeyi düşürdüğü ifade edildi. Küresel büyümenin 2023 yılında %2,2'ye gerileyeceği ve 2024 yılında nispeten mütevazı bir oran olan %2,7'ye geri döneceği ifade edilirken, fiyatlardaki beklenmedik artışın bir sonucu olarak birçok ülkede reel ücretlerin düştüğü ve alım gücünün azalmakta olduğu aktarıldı. Asya kıtasının, 2023 ve 2024 yıllarında büyümenin ana motoru olması, Avrupa, Kuzey Amerika ve Güney Amerika'da ise çok düşük bir büyüme görülmesi beklendiği ifade edildi.

OECD bu kapsamda ekonomide daha güçlü bir toparlanma için önerilerini üç maddede sıralıyor: Enerji güvenliğine yatırım yapmak ve enerji kaynaklarını çeşitlendirmek; rekabetçi baskıları güçlendirerek arz kısıtlamalarının etkilerinin hafifletilmesine yardımcı olmak üzere hükümetlerin piyasaları açık tutması ve uluslararası ticaret akışını sağlamak; potansiyel büyümeyi artırmak ve daha güçlü ve kapsayıcı bir toparlanma sağlamak için istihdamı teşvik etmek.

Dünya Bankası'nın Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nun Haziran 2022 sayısında iki yıldan uzun süren salgının ardından Rusya'nın Ukrayna'ya saldırısının etkilerinin küresel ekonomik faaliyetteki yavaşlamayı artıracığı kaydedildi. Savaşın emtia fiyatlarını, arz kesintilerini, gıda güvensizliğini, yoksulluğu ve enflasyonu artırdığı, finansal kırılganlık ile politika belirsizliğini yükselttiği aktarıldı. Raporla, küresel ekonominin 2022'de %2,9, 2023 ve 2024'te %3'er büyümesinin beklendiği belirtildi.

Gelişmiş ekonomilerin 2022'ye ilişkin büyüme beklentisinin %3,8'den %2,6'ya düşürüldüğü bildirilen raporda, bu ekonomilerin gelecek yıla ilişkin büyüme tahmininin %2,3'den %2,2'ye çekildiği, 2024 yılı büyüme tahmininin ise %1,9 olarak belirlendiği aktarıldı.

Bölgesel Gelişmeler

Dünya Bankası gelişmiş ülkeler grubunda yer alan ABD ekonomisinin 2022 büyüme tahmininin %3,7'den %2,5'e düşürürken, ülkenin 2023 yılı büyüme tahmini %2,6'dan %2,4'e indirdi; 2024 yılına ilişkin büyüme beklentisinin ise %2 olduğu kaydedildi. Raporla, Avro Bölgesi ekonomisinin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini %4,2'den %2,5'e ve 2023 yılı beklentisi %2,1'den %1,9'a indirildi. Avro Bölgesi'nin 2024'te de %1,9 büyüyeceği öngörüldü.

Gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan Çin ekonomisi için 2022 yılı büyüme beklentisinin %5,1'den %4,3'e çekildiği raporda, ülkenin 2023 yılı büyüme tahmini %5,3'ten %5,2'ye indirildi ve Çin ekonomisinin 2024 yılı büyüme tahmini %5,1 olarak belirlendi. Rusya ekonomisinin bu yıl %8,9 ve gelecek yıl %2 küçüleceği, 2024'te ise %2,2 büyüyeceği öngörüldü.

OECD ise Euro Bölgesi'nin bu yıla ilişkin büyüme tahmini %3,1'den %3,3'e yükseltti. 2023 yılı için büyüme tahmini %0,3'ten %0,5'e revize edilen Euro Bölgesi'nin 2024'te %1,4 büyüyeceği tahmin edildi. Çin ekonomisinin ise bu yıla ilişkin büyüme tahmini %3,2'den %3,3'e çıkarılırken, gelecek yıla ilişkin büyüme tahmini %4,7'den %4,6'ya çekildi. Çin ekonomisinin 2024 yılında ise %4,1 büyüme kaydetmesi bekleniyor.

Türkiye'deki ekonomik gelişmeler ve konut satışı

Türkiye ekonomisi, 2022 yılının son çeyreğinde %3,5, yılın tamamında %5,6 oranında büyüyerek pozitif büyüme eğilimini üst üste 10'uncu çeyrekte sürdürmeye devam etti.



2022 yılında Türkiye ekonomisi

Rusya-Ukrayna savaşının yarattığı etkiler, enflasyonist baskılar, artan enerji fiyatları gibi belirsizlik ve risk algısının yüksek olduğu bir yılda Türkiye'nin ortaya koyduğu pozitif büyüme performansı, ülke ekonomisinin dirençli yapısının bir göstergesi oldu.

Yıl içindeki yükselen enflasyon eğilimi karşısında büyümeyi yüksek tutmak ve istihdamı önce korumak sonra da artırmak hedeflendi. Para ve maliye politikaları bu çerçeveye uyumlu şekilde oluşturuldu: Faizler düşürülürken farklı vergi kalemlerinde indirimler yapıldı, asgari ücret ve devlet yardımları yükseltildi.

IMF Ekim ayında yayınladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2022'de %5 büyüyeceğini öngörmüştü. 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini %3 olarak korunurken, ülke ekonomisinin 2024'te de %3 büyüyeceği öngörüldü.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, Türkiye ekonomisi 2022'nin son çeyreğinde yıllık bazda %3,5, 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü.

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı verilerine göre de dördüncü çeyrekte tarım sektörü %0,3 ve sanayi sektörü %3,0 oranında daralma kaydederken hizmetler sektörü (inşaat dâhil) %6,3 oranında büyüme kaydetti. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın dördüncü çeyreğinde %0,9 oranında büyüme gösterdi.

2022 yılı dördüncü çeyreğinde toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla %16,0 ve %9,0 oranlarında artış gösterdi. Net ihracatın büyümeye negatif 3,1 puan etkisi oldu. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2022 yılı dördüncü çeyreğinde %0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise %2,3 oranında arttı. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı

10,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı verdi.

Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2022'de bir önceki yıla göre %107 artarak 15 trilyon 6 milyar 574 milyon lira olarak gerçekleşti.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı.

2022 yılında bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksine göre mal ve hizmet ihracatı %9,1, ithalatı ise %7,9 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,3 azalırken ithalatı %10,2 arttı.

Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2022 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %9,0, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %2,6 arttı.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yıl %30,1 iken bu oran 2022 yılında %26,5 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %52,5'ten %54,5'e yükseldi.

İşgücü İstatistikleri

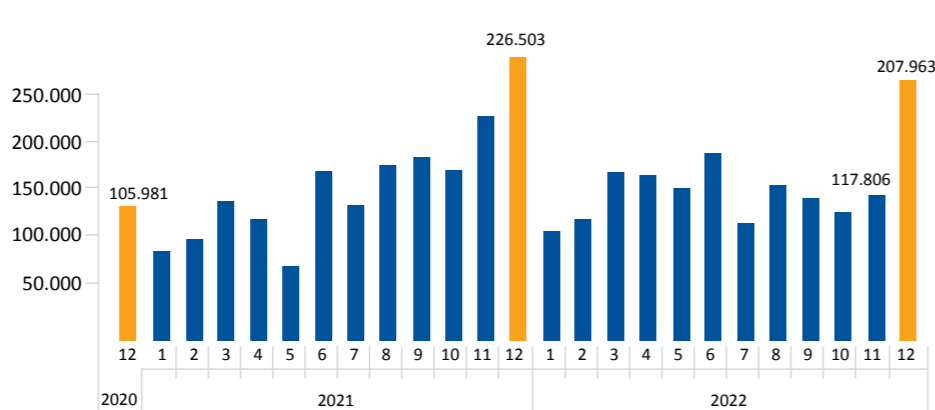
TÜİK'in Aralık 2022'ye ilişkin iş gücü istatistiklerine göre istihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre 565 bin kişi artarak 31 milyon 460 bin kişi, istihdam oranı ise 0,7 puanlık artış ile %48,4 oldu. Bu oran erkeklerde %65,8 iken kadınlarda %31,3 olarak gerçekleşti.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam edilenlerin sayısı dördüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe göre tarım sektöründe 62 bin kişi, sanayi sektöründe 90 bin kişi, inşaat sektöründe 57 bin kişi, hizmet sektöründe 356 bin kişi arttı. 15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı bir önceki çeyreğe göre 0,5 puanlık artış ile %19,2 oldu. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %15,8, kadınlarda ise %25,5 olarak tahmin edildi.

Ekonomik Güven Endeksi

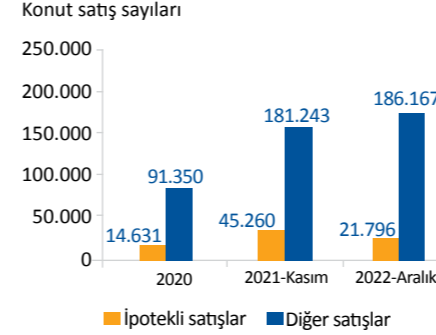
Tüketici ve üreticilerin genel ekonomik duruma ilişkin değerlendirmeye, beklenti ve eğilimlerini özetleyen bir bileşik endeks olan Ekonomik Güven Endeksi, Kasım ayında 96,9 iken, Aralık ayında %0,7 oranında artarak 97,6 değerini aldı. Bir önceki aya göre Aralık ayında reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %0,3 oranında artarak 101,6 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %1,7 oranında artarak 120,1 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %4,5 oranında artarak 127,5 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %1,2 oranında artarak 92,6 değerini aldı. Tüketici güven endeksi %1,3 oranında azalarak 75,6 değerini aldı.

Konut satış sayıları, Aralık 2022



Kaynak: TÜİK, Uluslararası Para Fonu (IMF)- Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Dünya Bankası- Küresel Ekonomik Görünüm Raporu, Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2021-2022



Türkiye genelinde 2022 yılında 1 milyon 485 bin 622 konut satıldı

Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut ile Hakkari ve 956 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde Aralık ayında 207 bin 963 konut satıldı

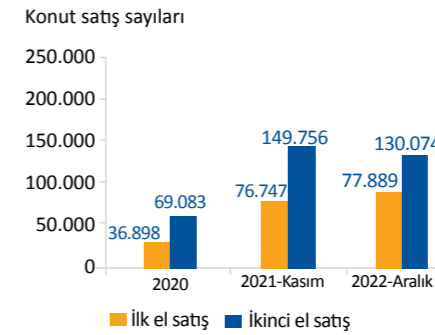
Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 azalarak 207 bin 963 oldu. Konut satışlarında İstanbul 36 bin 744 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 16 bin 365 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 11 bin 168 konut satışı ve %5,4 pay ile Antalya izledi. Konut satışlarının en az olduğu il 58 konut ile Ardahan oldu.

İpotekli konut satışları 21 bin 796 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %51,8 azalış göstererek 21 bin 796 oldu. 2022 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %4,8 azalışla 280 bin 320 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,5, 2022 yılında %18,9 olarak gerçekleşti.

Aralık ayındaki ipotekli satışların, 6 bin 971'i; 2022 yılındaki ipotekli satışların ise 77 bin 141'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2021-2022



Diğer satış türleri sonucunda 186 bin 167 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,7 artarak 186 bin 167 oldu. 2022 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %0,7 artışla 1 milyon 205 bin 302 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı Aralık ayında %89,5, 2022 yılında %81,1 olarak gerçekleşti.

İlk el konut satış sayısı 77 bin 889 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,1 azalış göstererek 130 bin 74 oldu. İkinci el konut satışları 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,5 azalışla 1 milyon 25 bin 543 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı Aralık ayında %62,5, 2022 yılında %69,0 oldu.

İkinci el konut satışlarında 130 bin 74 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,1 azalış göstererek 130 bin 74 oldu. İkinci el konut satışları 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,5 azalışla 1 milyon 25 bin 543 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı Aralık ayında %62,5, 2022 yılında %69,0 oldu.

Türkiye genelinde yabancılara 2022 yılında 67 bin 490 konut satıldı

Yabancılara yapılan konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %15,2 artarak 67 bin 490 oldu. 2022 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışlarının payı %4,5 oldu. 2022 yılında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 24 bin 953 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 21 bin 860 konut satışı ile Antalya, 4 bin 316 konut satışı ile Mersin izledi.

2022 yılında toplam 1 milyon 485 bin 622 konut satıldı.

Yabancılara Aralık ayında 6 bin 386 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları 2022 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,6 azalarak 6 bin 386 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,1 oldu. Aralık ayında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 465 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 968 konut satışı ile İstanbul, 663 konut satışı ile Mersin izledi.

Ülke uyruklarına göre 2022 yılında en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Rusya Federasyonu vatandaşları 2022 yılında Türkiye'den 16 bin 312 konut satın aldı. Rusya Federasyonu'nu 8 bin 223 konut ile İran vatandaşları ve 6 bin 241 konut ile Irak vatandaşları izledi. Aralık ayında ise Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 403 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 675 konut ile İran, 345 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Türkiye'de 2022 yılında kadınlar 484 bin 654, erkekler 821 bin 132 konut satın aldı Türkiye genelinde 2022 yılında, kadınlar %32,6 pay ile 484 bin 654, erkekler %55,3 pay ile 821 bin 132 konut sahibi olurken %1,6 pay ile 24 bin 193 konut kadın ve erkek tarafından ortaklaşa alındı.



*Kaynak: TÜİK Konut İstatistikleri, Aralık 2022



Şirket Faaliyetleri

Hayata geçirdiği çağdaş projelerde en güncel teknolojilerden yararlanan Nurol GYO, faaliyetleri kapsamında sürdürülebilir konutlar, yaşam alanları, AVM'ler ve ofisler inşa etmektedir.

Portföy

Nurol GYO, AVM'den yaşam alanlarına uzanan geniş portföyüyle gayrimenkul ihtiyaçlarına uygun çözümler getirmektedir. Yapılarda en güncel inşaat teknikleri ile en kaliteli beton ve çeliği buluşturan Nurol GYO, doğal afet gibi olası durumları da titizlikle ele alarak projelerini geliştirmektedir.

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar / Ekspertiz Raporu Özetleri

Nurol Tower

Nurol Tower, Nurol GYO'nun dikkat çeken çevre dostu bir ev ve ofis projesidir. Yaşam alanı 73 m²'den 193 m²'ye değişen ve sunduğu ayrıcalıklı hizmetleri ile hem ev hem ofis olarak kullanım imkanı sunarak modern yaşamın ihtiyaçlarına çözüm getirmektedir. Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Yeşil Bina Sertifikası LEED Gold kriterlerine göre inşa edilen bu yapının tüm üniteleri güneydoğu ve güneybatıya bakacak şekilde üçgen formda tasarlanmıştır.

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	01.12.2022 - 004
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	26.12.2022
Rapor Tarihi	30.12.2022
Rapor No	2022/NUROLGYO/004

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak No: 2 Nurol Tower, 76 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 76 adet bağımsız bölüm.
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
İmar Durumu	"Turizm Tesis Alanı", "Emsal (E): 3,00 ve Hmax: Serbest"
Raporun Konusu	Bu rapor yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	539.965.000-TL
---	----------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur Avcı (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin Kulak (SPK Lisans Belge No: 401814)



Nurol Tower - Mecidiyeköy

Portföyünde yer alan projeler dikkate alındığında sürdürülebilirliğin Nurol GYO'nun en önemli kriterlerinden biri olduğu görülmektedir.

Nurol Park

Nurol GYO'nun ilk karma projesi olarak kayda geçen Nurol Park, İstanbul Güneşli'de Basın Ekspres Yolu üzerinde bulunmaktadır. "Yaşam vadisi" yaklaşımı ile 55.000 m²'lik bir alanda inşa edilen Nurol Park, karma kullanıma uygun olarak tasarlanmıştır. Nurol GYO tarafından satın alınan ve Hürriyet Medya Towers'ın bulunduğu alanda inşa edilen proje, ağırlıklı olarak konutlardan oluşmaktadır. 1.186 ünitelik konut kısmı, 119 ünitelik ofis bloğu, 326 ünitelik K blok ve açık hava alışveriş merkezinden oluşmaktadır.

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 2022-005
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	26 Aralık 2022
Rapor Tarihi	30 Aralık 2022
Rapor No	2022/NUROLGYO/005

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi, No: 45, NurolPark Sitesi, E Blok, 87 Adet Bağımsız Bölüm, ve K Blok, Daire: 86 ve 87
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, Güneşli Çiftliği Mevkii, 245DS4B pafta, 3153 adada konumlu 55.268,17 m ² yüzölçümlü "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" niteliğindeki 14 no'lu parsel üzerinde yer alan E Bloktaki toplam 87 Adet Bağımsız Bölüm ve K bloktaki 86 ve 87 no'lu bağımsız bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
İmar Durumu	"Prestij Hizmet Alanı" "KAKS: 2,00 ve TAKS: 0,50 "
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	19.165 m ²
Raporun Konusu	Bu rapor yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Taşınmazların toplam pazar değeri	381.491.000 -TL
-----------------------------------	-----------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican Koçali (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin Kulak (SPK Lisans Belge No: 401884)



Nurol Park - Basın Ekspres

Nurol Life

Nurol GYO'nun İstanbul'da geliştirdiği diğer bir projesi Nurol Life, Türk Telekom Arena'nın hemen yanı başında, 9.525 m²'lik arazi üzerinde konumlanmaktadır. Rezidans ayrıcalıklarını heyecan verici detaylarla buluşturan 50 katlı Nurol Life, 440 adet kule dairesi, 26 adet teras evi ile prestiji ve konforu bir arada sunmaktadır. Havuz, kafe ve 50. katta Roof Bar olanaklarını da kapsayan Nurol Life projesinde 50 adet de ofis yer almaktadır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan kurum	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	01 Aralık 2022 - 007
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	23 Aralık 2022
Rapor Tarihi	31 Aralık 2022
Rapor No	2022/NUROLOGYO/007

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu, 122 kapı numaralı, Nurol Life bünyesindeki 24 adet bağımsız bölüm Sarıyer/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.525,68 m ² yüzölçümlü "57 katlı betonarme bina ve arsası" nitelikli 54 no'lu parselde yer alan 24 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
İmar Durumu	"Turizm+Ticaret Alanı (T.T.)" "Emsal: 2,00, TAKS-HMAX: Serbest"

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)

Taşınmazların toplam pazar değeri	385.780.000,-TL
-----------------------------------	-----------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur Avcı (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin Kulak (SPK Lisans Belge No: 401814)



Nurol Life - Seyrantepe

Nurol Plaza

Verimli ve kaliteli çalışma ortamları yaratma felsefesinden yola çıkılarak hayata geçirilen Nurol Plaza, iş dünyasının kalbinin attığı Levent-Maslak aksı üzerinde konumlanmıştır. Aynı özelliklere sahip iki bloktan oluşan Nurol Plaza'da, her iki blokta da 710 m²'lik 19 ofis katı, bir tesisat-sığınak-garaj katı, üç otopark katı ve bir bina yönetim katı bulunmaktadır. Panoramik İstanbul Boğazı ve Karadeniz manzarasına hakim olan katların bulunduğu Nurol Plaza'da tüm kapalı alanlar ve bina çevresi CCTV sistemi ile gözetim altında tutulmaktadır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan kurum	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	01 Aralık 2022 - 002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	23 Aralık 2022
Rapor Tarihi	30 Aralık 2022
Rapor No	2022/NUROLOGYO/002

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, 255 kapı numaralı, 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. (TAM)
İmar Durumu	"Ticaret Alanı (T2)"; "TAKS: 0,40 ve Emsal: 2,00"

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Taşınmazların toplam pazar değeri	140.560.000,-TL
-----------------------------------	-----------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur Avcı (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin Kulak (SPK Lisans Belge No: 401814)



Nurol Plaza - Maslak

Karum İş ve Alışveriş Merkezi

Ankara'nın ilklerinden biri olan Karum İş ve Alışveriş Merkezi, 1986'da projelendirilip 1991'de tamamlanmıştır. Başkent'in simgelerinden biri haline gelen Karum, Sheraton Hotels & Towers Projesi kapsamında hayata geçirilmiştir. Geleneksel Türk mimarisiyle modern mimariyi buluşturan bu yapı zengin mekanlara sahip bir alışveriş ve iş merkezi olarak Ankaralıların yaşamında önemli bir yer tutmaktadır. Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi ve Tahran Caddesi'nin kesişme noktasında yer alan Karum'da; 382 mağaza, 103 ofis ve 2 otopark katı ve 27.000 m² kiralanabilir alan bulunmaktadır.



Karum İş ve Alışveriş Merkezi - Ankara

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Değerleme Gayrimenkul Fizibilite
Talep / Sözleşme Tarihi - No	01 Aralık 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	2 Aralık 2022
Rapor Tarihi	30 Aralık 2022
Rapor No	NUGYO - 2210078

GAYRİMENKULERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	Gaziosmanpaşa Mahallesi, İnan Caddesi, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, No:21, No: 439, Çankaya / ANKARA
Değerlemeye Konu Olan Taşınmazlar	Gaziosmanpaşa Mah. İnan Cad. Karum İş Merkezi, 439 Numaralı Bağımsız Bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar Lejandı: "Uluslararası Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı", Plan notları: Emsal (E): 3,35 ve Hmax: Serbest

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

439 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmaz	Toplam pazar değeri 1.450.000,-TL
--------------------------------------	--------------------------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Değerleme Uzmanı	A. Özgün Hergül (Lisans Belge No: 402487)
Değerleme Uzmanı	Ş. Seda Yücel Karagöz (Lisans Belge No: 405453)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Eren Kurt (SPK Lisans Belge No: 402003)

Nurol Residence

İlhamını, yeniden yaratılan tarihi bağ evlerinden alan Nurol Residence Ankara'nın en keyifli yapılarından biri olarak yerini almıştır. Manzaralı 68 m²'lik teras, bahçeye açılan 170 m²'lik salon, özek mutfak ve bunların yanı sıra özel banyolu altı yatak odasıyla toplam 624 m²'lik dev bir daire sunmaktadır.

Ayrıca büyük dairelerden farklı olarak 98 m²'lik 1+1 ve 134 m²'lik 2+1 daireler de mevcuttur. Yapı bünyesinde 1.500 m²'lik sosyal tesis, iki adet squash kortu, aerobik ve fitness alanları, Türk Hamamı, buhar odası, sauna, masaj odası, duşlar, soyunma odası, vitamin bar, masa tenisi, bilardo ve yarı olimpiik yüzme havuzu gibi alanlar da bulunmaktadır. Projenin tasarım aşamasında yangın ve su baskınlarına karşı gerekli planlar yapılarak tüm tedbirler alınmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Değerleme Gayrimenkul Fizibilite
Talep / Sözleşme Tarihi - No	01 Aralık 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	5 Aralık 2022
Rapor Tarihi	30 Aralık 2022
Rapor No	NUGYO - 2210077

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	Bağcılar Mahallesi, Koza Caddesi, No: 128-130 (Vedat Dalokay Caddesi No: 11) Nurol Residence Blok: 6,8,10,11 B Blok: 1,4,5 Bağ Evi 37 Nolu Bağımsız Bölümler
Değerlemeye Konu Olan Taşınmazlar	Çankaya İlçesi Bağcılar Mahallesi, Nurol Residence'ta yer alan 8 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı", Plan notları: İnşaat Nizamı: blok nizam ve Hmax: 38m.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Toplam 18 Adet Taşınmaz	Toplam pazar değeri 63.700,000,-TL
-------------------------	---------------------------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Değerleme Uzmanı	A. Özgün Hergül (Lisans Belge No: 402487)
Değerleme Uzmanı	Ş. Seda Yücel Karagöz (Lisans Belge No: 405453)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Eren Kurt (İsans Belge No: 402003)



Nurol Residence - Ankara

OASIS AVM

Nurul GYO'nun gururla takdim ettiği bir diğer projesi olan OASIS AVM, Muğla Bodrum'da, Gümbet Kavşağı'nda ıslahı ve peyzajı yapılmış 50 bin m² üzerinde kurulmuş bir alışveriş, kültür ve eğlence merkezidir. Bodrum'un kültür hayatına farklı bir soluk getiren OASIS, 25 bin m² kiralanabilir alan sunmaktadır. Bünyesinde yer alan 239 mağazasıyla dekorasyondan giyime, yemekten eğlenceye, konferans salonundan hobi merkezine uzanan zengin seçenekler barındırır.

24 saat kesintisiz güvenlik ve temizlik hizmetlerinin sunulduğu OASIS AVM'de 800 araçlık otopark, avlular, meydanlar, su oyun havuzları ve nilüfer havuzları yer almaktadır. Peyzajında ise palmiyeler, hurma ağaçları, 45 yıllık korunmuş kaktüsler, üç asırlık zeytin ağaçları, heykeller ve daha birçok unsur dikkat çekmektedir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	01 Aralık 2022 - 003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	27 Aralık 2022
Rapor Tarihi	30 Aralık 2022
Rapor No	2022/NUROLYGYO/003

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 ilçesi, 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, 1no'lu parselde kayıtlı 20,33,48,49,50,51,82 ve 115 no'lu bağımsız bölümler
Sahibi	Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar Lejantı: "Ticaret Alanı", Plan notları: TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40



Oasis - Bodrum

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

13 Adet Bağımsız Bölüm	Toplam pazar değeri 29.662.000,-TL
-------------------------------	--

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Değerleme Uzmanı	Eren Yüksel (SPK Lisans Belge No: 909587)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin Kulak (SPK Lisans Belge No: 401814)

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

26. EK DİPNOT : PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	234.302.231	204.588.810
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.355.457.200	1.223.987.107
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		136.299.644	215.964.856

D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.726.059.073	1.644.540.772
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	354.730.823	1.142.885.505
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)	-	1.391.250
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1.269.342.805	402.693.373
Diğer kaynaklar		101.985.445	97.570.644

D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.726.059.073	1.644.540.772
---------------------------	----------------------------------	----------------------	----------------------

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)	124.540.987	27.480.128
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	47.901.337	11.438.738
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)	114.694.971	16.100.958

26. EK DİPNOT : PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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)	%0,00	%0,00	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%78,53	%74,43	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%13,57	%12,44	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	%0,00	%0,00	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,00	%0,00	Azami %20
6 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	%0,00	%0,00	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (*) (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%29,30	%243,02	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)	%7,22	%1,67	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%6,64	%0,98	Azami %10

(*) Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı 30.711.793 TL'dir. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmiştir.

(**) Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 3.488.162 TL (31 Aralık 2021: 12.361.155 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirilmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 13).

(***) Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı 30.711.793 TL'dir. Bu tutarlar "Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı" tutarlarından netlenerek ilgili oran hesaplamalarına dahil edilmiştir.

Proje Geliştirme

Nurol GYO bünyesinde yer alan Proje Geliştirme ve Proje Yönetim departmanları mevcut veya geliştirilmesi planlanan arsa ve arazilerden sorumlu olarak senkronize şekilde çalışmaktadır. Çevre ve sürdürülebilirliği göz önünde tutan departmanlar, gelecek nesillere örnek temsil edecek yapıları miras bırakmayı hedeflemektedir.



5. Yatırım onayı alındıktan sonra temel konsept oluşturulur.
6. Müelliflik ve danışmanlık gibi sorumluluk alanları belirlenir.
7. Proje Yönetim ekibi ile eş zamanlı olarak Proje Geliştirme Departmanı söz konusu projeye hizmet eden müellif, danışman, müteahhit ve şirket içi departmanlar arasında tüm başlık ve sorumluluk sahalarını kapsayacak şekilde koordinasyon ve iletişimi düzenlemektedir.
8. Proje Geliştirme Departmanı'nın görevi inşaat, izin ve bunlarla eş zamanlı devam eden satış süreci tamamlanana kadar sürmektedir.

Proje Yönetimi Departmanı:

1. Müelliflik ve sorumluluk alanlarının belirlenmesinden sonra Proje Yönetim Departmanı devreye girer. Proje Geliştirme ekibi ile senkronize şekilde, Proje Yönetim ekibi, mimari ve diğer müellif gruplarla beraber resmi kurumlarla iletişim ve izin/onay sürecini yürütmeye başlar.
2. Proje Yönetim Departmanı inşaat yapısının iskânı alınana kadar görevine devam etmektedir.

Projeler hangi aşamalardan geçerek geliştirilir?

- Yer/Lokasyon Seçimi
- Arsa Seçimi
- Arsaya İlişkin Hedeflerin Belirlenmesi
- Genel Olarak Yasal Durum Tespiti (İmar, Mülkiyet gibi)
- Fizibilite Çalışmaları
- Yatırım Kararı
- Mimari Tasarım/Konsept Belirleme
- Bütçe ve Maliyet Hesaplama
- Finansman
- Projelendirme, Resmi Onaylar
- İnşaat
- Pazarlama
- Satış/Kiralama

Nurol GYO bünyesinde senkronize şekilde hareket eden, Proje Geliştirme ve Proje Yönetim olmak üzere iki ana departman görev yapmaktadır. Bu iki departman mevcut ya da geliştirilmek amacıyla gündeme alınan arsa ve arazileri değerlendirmek üzere birlikte çalışmaktadır.

Herhangi bir arazi üzerinde yatırım kararı alınmadan önce söz konusu arazi ve arsalarla ilgili her nevi yasal yükümlülüklerin yerine getirilmesi, fiziki altyapı ve pazar araştırması gibi hususlar iki departmanın senkronize çalışmalarıyla gerçekleştirilmektedir. Kendi görev sınırları dahilinde çalışan Proje Yönetim ve Proje Geliştirme Departmanlarının süreci şu şekilde ilerlemektedir.

Proje Geliştirme Departmanı:

1. Üzerinde proje oluşturulabilecek araziler tespit edilir.
2. Gerekli bilgiler toplanır (Pazar, Zemin, Konum vs.)
3. Elde edilen bilgiler ışığında fizibilite çalışması yapılır.
4. Söz konusu fizibilite çalışması Şirket bünyesinde değerlendirilir.

Proje Geliştirme Departmanı nasıl çalışır?

- Proje Geliştirme Departmanı, yatırıma konu olan taşınmazın tüm yasal koşullarını dikkate almakta ve gerekli izinler, haklar, kısıtlar gibi unsurları göz önünde bulundurmaktadır.
- Yatırıma konu arsa/arazinin en verimli şekilde kullanılması için çalışmalarını titizlikle yürütür.
- Sürdürülebilirlik anlayışı konsept belirlenmesinden inşaat aşamasına, işletmeden yönetime dek projelerin tüm aşamalarında dikkate alınmaktadır.
- Taşınmazın konumu, yerel özellikler ve projeyi etkileyebilecek tüm ayrıntılar dikkatle incelenmektedir.

Projenin ideal kurgusu ve konsepti belirtilen bu unsurların yerine getirilmesiyle oluşturulmaktadır.

Proje Geliştirme ve Proje Yönetim'de Hedef ve Stratejiler

- Nurol GYO'nun hedefleri Proje Geliştirme ve Proje Yönetim departmanlarının ana stratejisi ve hedeflerinin temelini oluşturmaktadır.
- Çevre dostu uygulamalar, yenilikçi malzeme ve teknolojilerin kullanımı, hedef ve stratejiler kapsamında önemli yer tutmaktadır. Bu başlıklar sürdürülebilirlik anlayışı çerçevesinde de ele alınmaktadır.
- Bir projenin, Nurol GYO'nun hem sürdürülebilirlik hem de temel hedef ve ana stratejisine uygunluğu kabul görürse yatırıma konu arsa/arazi hakkında "swot" analizi yapılmaktadır.
- Analizden elde edilen veriler ışığında her proje öncesi yatırıma konu arsa veya araziye özel beklentiler, hedefler ve yeni stratejiler geliştirilmektedir.
- Uygun bulunan beklenti, hedef ve stratejiler maksimum kâr getirecek projelere dönüştürülmektedir.

İnsan Kaynakları, Sürdürülebilirlik

Nurol GYO için sürdürülebilirlik kavramı toplumsal, çevresel ve ekonomik boyutuyla bütünsel bir anlayışı ifade etmektedir. Bu anlayış, şirketin yönetim ve proje geliştirme süreçlerine de ışık tutmaktadır.



İnsan Kaynakları

Nurol GYO, Nurol Holding'in temel "İnsan Kaynakları Yaklaşımı"nı benimsemektedir. Bu bağlamda Holding'in değerlerini birebir uygulamaktadır. Çalışanlarının bireysel gelişimini ve yanı sıra takım çalışmasını desteklemek, onların güncel bilgilerle kendilerini yenileyebilmelerine yardımcı olmak, "ekip ruhu" oluşturmak, dinamizm ve yaratıcılığın geliştirilmesi için çalışanlara gerekli imkanları sağlamak Nurol GYO'nun insan kaynakları yönetim anlayışının bir parçasıdır. Nurol GYO, "Kendini geliştiren bireyler bağlı oldukları kurumun da gelişimine katkı sunarlar" anlayışıyla hareket etmektedir. Bu doğrultuda gereken eğitimleri ve danışmanlık hizmetlerini her kademedeki çalışanlarına özenle aktarmaktadır.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi

2 Ekim 2020 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a)'de açıklanan bilgiler çerçevesinde Kurul tarafından ilan edilen sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması gönüllülük esasına dayalıdır.

Söz konusu değişikliğe ilişkin olarak, uyum esnasında muhtelif nedenlerle uygulanması mümkün olmayan veya uyum süreci belirli zaman aldığı için bu faaliyet döneminde henüz uygulanamayan ilkeler ile ilgili olarak, önümüzdeki dönemlerde Sürdürülebilirlik Politikası ile bu Politika'nın tamamlayıcısı niteliğinde olan Politikalar'a uyum kapsamı Şirketimiz tarafından değerlendirilecektir.

Çevre ve Sürdürülebilirlik

Nurol GYO, gelecek nesillere daha iyi ve yaşanabilir bir dünya bırakmak için tüm projelerinde ekosistemle uyumlu, doğal kaynakların verimli kullanıldığı projeler geliştirmeye özen göstermektedir. Gayrimenkul yatırımları hayata geçirilirken yapılan çevresel etki analizleri ve geliştirilen çevre dostu projeler Şirket'in bu konudaki hassasiyetinin birer göstergesidir.

Sürdürülebilir büyüme hedefiyle plan ve stratejilerini hayata geçiren Nurol GYO, yaşam alanlarında karbon ayak izini minimuma indirmek ya da kendi enerjisini üretebilen yapılar inşa etmek için Ar-Ge ve inovasyonun gücüne inanmaktadır.

Mevcut uygulamalarıyla Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne üst seviyede uyum gösteren Şirket, yönetim alanındaki gelişmeleri düzenli olarak takip etmekte, geliştirmeye açık alanları tespit ederek kurumsal yönetim sistemini iyileştirmektedir.

Şirket, sürdürülebilirlik ilkeleri kapsamında gayrimenkullerinde Türkiye ve Dünya'da geçerli olan şartname, yönetmelik, protokol ve standartlara uyulmasına ve takibine özen göstermektedir. Bu kapsamda, Dünya genelinde kabul görmüş yeşil bina sertifikası kriterlerine uyum sağlanması hedeflenmekte olup, yeni gayrimenkul projelerinde geliştirme aşamasında, mevcut gayrimenkullerinde ise yapılan yenileme çalışmalarıyla LEED sertifikası alınması yönünde strateji geliştirilmiştir. Bu strateji çerçevesinde gerektiğinde mevcut yapılarda ilave yatırım yapılabilen ve söz konusu sertifikasyonların gereklilikleri yerine getirilmekte.

Nurol GYO'nun, Mecidiyeköy'deki Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen LEED Gold Sertifikalı Nurol Tower projesi de bu anlayış doğrultusunda hayata geçirilmiştir. Yeşil Bina olarak da adlandırılan LEED sertifikalı yapılar diğer binalara oranla daha sağlıklı, çevreye dost, işletme giderlerinden ve enerjiden tasarruf eden ekonomik ve aynı zamanda yüksek performanslı yapılar olarak tanımlanmaktadır. Elektrikli araçların dünyada giderek yaygınlaşmasıyla beraber Türkiye'nin de bu alanda hızlı gelişme göstereceğini öngören Nurol GYO, Nurol Tower projesinde elektrikli araç şarj ünitesi de konumlandırmıştır.

Sürdürülebilirlik prensipleri doğrultusunda, Nurol GYO'nun bu yaklaşımı mevcut ve gelecekteki tüm projelerinde kendine yer bulacaktır.

Nurol GYO, kurumsal yönetim ilkelerine sıkı sıkıya bağlı bir yapıya sahiptir. SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensipler yönetici kadroları da dahil olmak üzere her kademedeki çalışan için geçerlidir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM BEYANI

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 01.01.2022-31.12.2022 faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği(II-17.1) ve ekindeki Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasına önem vermiştir. Uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamı uygulanmakta, zorunlu olmayanların da uygulanması için azami özen gösterilmektedir. 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, yapılan Kurumsal Yönetim Raporlaması Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden “Kurumsal Yönetim Uyum Raporu” (URF) ve “Kurumsal Yönetim Bilgi Formu” (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmıştır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ VE UYUM BEYANI

2020 yılında yayınlanan SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi’nde halka açık ortaklıkların çevresel, sosyal, kurumsal yönetim çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeler paylaşılmış olup; bu gelişmeye paralel olarak SPK tarafından Kurumsal Yönetim Tebliği’nde Ekim 2020’de yapılan değişikliklerle Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi uygulamaya konulmuştur.

Şirketimiz tarafından SPK’nın “uy ya da açıkla” yaklaşımı ile hazırladığı zorunlu olmayan “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesinde” belirtilen bazı ilkelere uyum sağlanabilmektedir. Söz konusu ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, genel ulusal ve uluslararası arenadaki belirsizlikler, bazı ilkelerin Şirket’in mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi, devam eden çalışmalarda elde edilecek bulgulara göre uyum esaslarının belirlenecek olması gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır.

2022 yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu; Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden “Sürdürülebilirlik Raporu” şablonu kullanılarak yapılmış olup, Şirketimizin www.nurologyo.com adresinde yer alan “Yatırımcı İlişkileri” başlığı altında pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

BÖLÜM I - 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 Kurulu’na raporlama yapar ve Yönetim Kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlar. Tebliğ’e göre, ortaklıklar ile yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlayan Yatırımcı İlişkileri Bölümü’nün 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 Kurulu’na rapor hazırlayarak sunması zorunludur.

Ayrıca Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisinin “Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı”na sahip olması, ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışması ve kurumsal yönetim komitesi üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü’nün 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, yöneltilen sorular SPK mevzuatı çerçevesinde cevaplandırılmıştır. Çekinceler Şirket Üst Yönetimi ile hassasiyetle değerlendirilmiştir. Ayrıca 2022 yılı için Yatırımcı İlişkileri faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu bilgilendirilerek sunum gerçekleştirilmiştir.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket’in piyasa değeri 2.911 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket’in Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 12 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

	31.12.2021	31.12.2022	PERFORMANS 01.01.2022 – 31.12.2022
BIST 100 (XU100)	1.858	5.509,16	%196,57
BIST GYO (XGMYO)	721	2.098.94	%191,08
NUGYO	5,80	8,68	%49,66

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi: Ahmet Başar Gogen

Lisans Türü: Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı 911802
Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Lisansı 913753
Telefon: 0 212 286 82 40
Mail: yatirimci@nurologyo.com.tr

Yatırımcı İlişkileri Personeli: Nil Mendağ

PAY SAHİPLERİNİN BİLGİ EDİNME HAKLARININ KULLANIMI

Pay sahipliği haklarının sağlıklı kullanılabilmesi için gerekli olan tüm bilgiler pay sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Pay sahiplerinin haklarının korunması, doğru ve zamanında bilgilendirilmesi amacıyla pay sahiplerini, Şirket’i 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’in yetkili organlarına herhangi bir talep bulunmamaktadır.

OY HAKLARI VE AZINLIK HAKLARI

Şirket Ana Sözleşmesinin 7. maddesi uyarınca, A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyeleri, sadece A grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Şirket’in Yönetim Kurulu altı kişiden oluşmakta ve en az 1/3’üne

tekabül eden iki üye, Şirket ile doğrudan ya da dolaylı hiçbir ilişkisi bulunmayan bağımsız kişiler arasından seçilmektedir.

Mevzuat ve Esas Sözleşme’de 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 Sözleşme’de birikimli oy kullanma yöntemine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

PAYLARIN DEVRİ

Esas Sözleşme’de pay devrini zorlaştırıcı herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

ŞİRKET BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Şirket, kamuya açıklanacak bilgileri, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde kamunun kullanımına sunar. Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle Şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan bağımsız denetim kuruluşu, danışmanlık hizmeti veren kişi ve kuruluşlar, derecelendirme kuruluşları gibi kurumlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Şeffaflık ilkesine uygun olarak, uygulanan muhasebe politikaları ve faaliyet sonuçları gerçeğe uygun şekilde kamuya açıklanır. Bununla ilgili yazılı bir Şirket Bilgilendirme Politikası olmamakla birlikte, Şirket’in Sermaye Piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler mevzuat ile belirlenen süre içerisinde zaman geçirmeksizin kamuya duyurulur. Şirket’in finansal durumunda ve/veya faaliyetlerinde önemli bir değişiklik olması halinde veya yakın bir gelecekte önemli bir değişikliğin ortaya çıkmasının beklendiği durumlarda, ilgili düzenlemelerde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, kamuoyu bilgilendirilir.

Kurumsal Yönetim

Şirket'in kamuya yapmış olduğu açıklamalar ile ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulur.

ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından 2022 yılı 12 aylık faaliyet dönemi içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (70 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.nurolgyo.com 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 Sözleşmesi'nin 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 resmî web sitesinde duyurulmuştur. Söz konusu kişilere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet Oğuz Çarmıklı	Yönetim Kurulu Başkanı
S.Ceyda Çarmıklı	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi
Semih Kayaalp	Yönetim Kurulu Üyesi
Tarık Ongun	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Hilmi Özkazanç	Yönetim Kurulu Üyesi
Necdet Gürbüzürk	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Kerim Kemahlı	CFO/Holding
Nurdoğan Topuz	Genel Müdür
Nadir Güneş Yıldız	Finansal Planlama ve Raporlama Direktörü
Mine Sarıoğlu Gün	Mali İşler Müdürü
Nil Mendağ	Kurumsal Pazarlama ve Operasyon Müdürü
Ahmet Başar Gogen	Yatırımcı İlişkileri Müdür Yardımcısı

BÖLÜM III- MENFAAT SAHİPLERİ

MENFAAT SAHİPLERİNİN BİLGİLENDİRİLMESİ

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

MENFAAT SAHİPLERİNİN YÖNETİME KATILIMI

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

İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

Şirket "fırsat eşitliği" politikasını benimsemiştir. Buna göre; işe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi dikkate alınmaktadır. Şirket'in İnsan Kaynakları Politikası kapsamında şu unsurlar hayata geçirilmektedir:

- Eğitim, terfi ettirme hususlarında çalışanlara eşit davranılır.
- Çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim planları yapılır ve eğitim politikaları oluşturulur.
- Katılımcı bir yönetim ortamının oluşturulmasını teminen, şirketin finansal imkanları, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları yapılarak görüş alışverişinde bulunulur.
- Çalışanlarla ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilir.
- Şirket çalışanlarının görev tanımları ve 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 ortamı ve koşulları sağlanır; 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 TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER HAKKINDA BİLGİLER

Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri alır. Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri süratle karşılanır ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir. Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir. Bu amaçla kaliteye ilişkin belirli bir garanti sağlanır. Standardın altında kalan mal ve hizmetler telafi ve tazmin edilir.

SOSYAL SORUMLULUK

Şirket, sosyal sorumluluklarının bilincindedir ve topluma duyarlıdır. Bu bağlamda çevreye, tüketicieye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemelere ve etik kurallara uymaktadır. Şirket, başarılı genç yeteneklerin iş hayatına kazandırılması ve böylelikle yeni istihdam fırsatları oluşturulabilmesi için bünyesinde geliştirici staj programları düzenlemektedir.

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 zamanlı, tam zamanlı ve geçici olarak istihdam edilen personeller de Şirket etik kurallarına uymakla yükümlüdürler.

YAPILAN AR-GE FAALİYETLERİ

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

KREDİ DERECELENDİRME NOTU

Şirketimiz; 28.04.2022 tarihinde JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiş olup, Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu 'BBB (tr)' düzeyinden 'BBB+ (tr)' düzeyine revize edilmiştir.

ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI

Şirketimiz 250.000.000 TL tutarlı vade başlangıç tarihi 16.07.2021 olan 728 gün vadeli sabit faizli özel sektör tahvili çıkartmıştır. Tahvilin itfa tarihi 14.07.2023 olup kupon sayısı 8'dir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.8 Borçlanma Araçları Tebliği'nin Madde 14 hükmü çerçevesinde; Şirketimizce 21.11.2022 tarihinde geri alımı yapılan 240.800.000 TL nominal değerinde TRSNGYO72314 ISIN kodlu özel sektör tahvili, vadeden önce 13.12.2022 tarihinde Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde gerekli işlemlerin yapılması suretiyle iptal edilmiştir.

MERKEZ DIŞI BİRİMLER

Nurol Tower Projesi'nin satış pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul/Mecidiyeköy'de, Nurol Park Projesi'nin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul Güneşli'de, Nurol Life Projesi'nin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul/Seyrantepe'de ve tüm projelere destek olunması amacıyla birer satış ofisi hizmet vermektedir.

BÖLÜM IV. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN NİTELİKLERİ

Şirket'in 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 Sözleşmesi'nde 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

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

Kurumsal Yönetim

YÖNETİM KURULU'NUN FAALİYETLERİ

Şirket Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi Şirket'in Genel Müdürü'nün teklifi ve Yönetim Kurulu Üyeleri'nin onayı sonucunda belirlenir. Yönetim Kurulu bir takvim yılı içerisinde 4 (Dört) kez periyodik olarak toplanır. İhtiyaç halinde ilave toplantılar düzenlenir. Toplantılara çağrı, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 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.nurolgyo.com adresinde yer alan internet sitemizde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (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 Kurul'a katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az 7 gün önce pay defterine kayıt yaptırması şartı aranmaktadır. Bağımsız Denetimden geçmiş mali tablolar, faaliyet raporu ve ekspertiz raporları ile Denetçi Görüşü, Şirket genel merkezinde pay sahiplerinin görüşlerine sunulur. Genel Kurul Toplantısı MKK nezdinde elektronik olarak da yayınlanılarak önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı kiralanması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulumuzun 26.05.2022 tarihli 2022/16 sayılı kararıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2021 yılına ait Olağan Genel Kurulu toplantısı 23.06.2022 Perşembe günü Saat 14:00'da Büyükdere Caddesi, No: 255, Nurol Plaza, Kat: 3. Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde gerçekleşmiştir.

YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Yönetim Kurulu Üyelerinden Bağımsız Üye Necdet GÜRBÜZTÜRK ve Bağımsız Üye Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ'a aylık net 8.000 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.

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 içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Giderler (TL)		
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	6.088.185	2.759.102
Toplam	6.088.185	2.759.102

Kâr Dağıtım Politikası

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (**Şirket**) "Kâr Dağıtım Politikası"; Türk Ticaret Kanunu hükümleri, sermaye piyasası mevzuatı, vergi mevzuatı ve ilgili diğer yasal mevzuat ile Şirket esas sözleşmesinin 28'nci maddesi hükümleri uyarınca, Yönetim Kurulu'nun teklifi ve Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda belirlenmektedir.

Şirketimiz esas sözleşmesinde kâr payı alma hakkına ilişkin paylara tanınmış herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir. Şirket, şirketin finansal pozisyonu, yapılacak yatırımlarla ilgili diğer fon ihtiyaçları, sektörün içinde bulunduğu koşullar, ekonomik

ortamdaki koşullara bağlı olarak, yasal kayıtlarımızdaki dönem kârından karşılanabildiği sürece, ilgili mevzuat çerçevesinde hesaplanan dağıtılabılır net kârının en az %20'sini nakit ve/veya pay olarak dağıtmayı hedeflemektedir. İlgili kâr dağıtım döneminde, ulusal ve küresel ekonomik şartlara, Şirketin orta ve uzun vadeli büyüme ve yatırım stratejilerine ve nakit ger-eksinimlerine bağlı olarak bu oran her yıl Yönetim Kurulu tarafından gözden geçirilir.

Kâr payı ile ilgili Yönetim Kurulu tarafından her hesap dönemi için ayrı karar alınır, bu kâr dağıtım önerisi mevzuata uygun şekilde kamuya açıklanır ve şirket internet sitesinde ilan edilir. Öneriyi Genel Kurul kabul veya reddedebilir. Yönetim Kurulu, kâr payı dağıtımı yapılamadığı hallerde kârın neden dağıtılamadığı ve dağıtılamayan kârın nerede kullanılacağına ilişkin bilgiyi Genel Kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunar.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Kâr payı dağıtımına, en geç Genel Kurul toplantısının yapıldığı yılın sonuna kadar olmak kaydıyla, Genel Kurul veya Genel Kurul tarafından yetkilendirilmesi şartıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek tarihte başlanır.

Şirket yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak kâr payı avansı dağıtmayı veya kâr payını eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödemeyi değerlendirebilir.

İşbu Kar Dağıtım Politikası'nın uygulanması, geliştirilmesi ve takip edilmesinden Yönetim Kurulu sorumludur.

İşbu 13.06.2014 tarih ve 2014/15 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilmiş olup, 26.05.2022 ta-rih ve 2022/14 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile tadil edilen Kâr Dağıtım Politikası, Şirketimizin 2021 hesap dönemi Olağan Genel Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmak suretiyle yürürlüğe girer ayrıca, Şirket kurumsal internet sitesi üzerinden kamuya açıklanır. Kâr Dağıtım Politikası'nda yapılacak değişiklikler de aynı usule tabidir.

Risk Yönetimi

Yönetim Kurulu risk yönetimine ilişkin faaliyetlerini kendi üyelerinden oluşturulan Riskin Erken Saptanması Komitesi vasıtasıyla gözetir. Riskin Erken Saptanması Komitesi söz konusu fonksiyonu yerine getirirken Bağımsız Dış Denetim ve tam tasdik işlemlerini gerçekleştiren kuruluşların bulgularından, iç ve dış araştırma ve analiz raporlarından yararlanır. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar değerlendirilmiştir. Bu kapsamda iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır. Yeni risk türleri tanımlanarak potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

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

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

1) Yönetim Kurulumuzun 31.01.2022 tarihinde 2022/2 sayılı kararıyla 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu II- 17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin 'Yatırımcı İlişkileri Bölümü' Başlıklı 11. maddesi uyarınca bölümün faaliyetlerine ilişkin rapor incelenmiş ve yapılan faaliyetlerin tebliğın 11/5 fıkrasında yer alan görevlere uygun olarak gerçekleştirildiğine oy birliğiyle karar verilmiştir.

2) 6102 Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi Kapsamında 2021 yılı Faaliyet yılı için hazırlanan şirketimizin Bağlı Şirket Raporu 31.03.2022 tarihli ve 2022/7 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla çıkartılmış ve kabul edilmiştir.

Genel Kurul Toplantı Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2022 faaliyet yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunması ve görüşülmesi,
3. 2022 faaliyet yılına ait Bağımsız Denetim Şirketi Raporunun okunması,
4. 2022 faaliyet yılına ait finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
5. 2022 faaliyet yılına ait faaliyet ve işlemlerinden dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ibra edilmeleri,
6. 2022 faaliyet yılı kâr dağıtım yapılamayacağına ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin görüşülerek karara bağlanması,
7. 2023 faaliyet yılına ait yönetim kurulu üyeleri, üyelik ücretlerinin görüşülerek karara bağlanması,
8. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu gereği 2023 yılı hesap ve işlemlerinin denetimi için Yönetim Kurulunun bağımsız dış denetleme kuruluşu seçimi ile ilgili önerisinin görüşülerek karara bağlanması,
9. 2022 faaliyet yılında yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerinin bilgilendirilmesi ve 01.01.2023- 31.12.2023 faaliyet yılı bağış sınırının görüşülerek karara bağlanması,
10. Ücret Politikası tadiline ilişkin pay sahiplerinin bilgilendirilmesi,
11. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi,
12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde, Şirket tarafından 2022 yılında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile bunlardan elde edilen gelir veya menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
13. Kapanış.



Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

Finansal Tablo ve Raporlara İlişkin Açıklamalar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 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

İlişkitedeki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi 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 ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2020 tarihinde yayımlanan ("TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru") ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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'in taraf olduğu davalar

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu 85 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında 22.042.639 TL (31 Aralık 2021: 10.396.007 TL) karşılık ayrılmıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

Nurol Tower projesinin yer aldığı taşınmaza 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 olunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş olup, karar temyiz edilmiştir. TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2017/767 Esas sayılı dosyası ile açılan davada, TOKİ tarafından İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy, 9773 ada, 1-2 parsellere ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptali talep edilmiş, bahsi geçen taşınmaz üzerinde Nurol Tower projesi inşa edilmiş olduğundan davaya davalı TOKİ yanında müdahil olunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, karara itiraz edilmiştir. Dosya temyiz incelemesi Danıştay'da devam etmektedir.

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği düşünülmektedir.

Finansal Duruma İlişkin Yönetim Analizi ve Değerlendirmesi

Şirket'in 31 Aralık 2022 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 1.726.059.072 TL olup (31 Aralık 2021: 1.644.540.772 TL), Hasılat'ı 1.069.391.030 TL'dir (31 Aralık 2021: 484.199.469 TL). Şirket'in 31 Aralık 2022 itibarıyla Net Dönem Karı 858.513.223 TL (31 Aralık 2021: Net Dönem Zararı - 103.636.036 TL) olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 379.358.201 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 455.408.991 TL olup, 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde net dönem karı 858.513.223 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.355.457.199 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 22, 2 ve 24'tür. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 248 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.628 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 386 adet konut teslim edilmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in ön satış sözleşmelerini yapmış olduğu 57.887.509 TL tutarında ertelenmiş geliri bulunmakta olup, teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

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



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.



2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.



Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 1.322.254.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Dipnot 2 ve 9'da anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır.</p> <p>Bu konuya özellikle yoğunlaşmamızın sebebi;</p> <ul style="list-style-type: none"> Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolar içerisindeki tutarsal önemi, Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde yukarıda özetlenmiş olan önemli varsayım ve muhakemeleri içermesi. 	<ul style="list-style-type: none"> Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir. Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. <ul style="list-style-type: none"> Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'na takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlanmış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir. Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, satışa esas metrekare bilgisi ve birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olup olmadığı ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.



4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.



- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Burak Ozpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2023

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		379.358.201	432.579.817
Nakit ve nakit benzerleri	5	234.302.230	204.589.455
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4, 6	1.075.824	2.868
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	13.356.019	18.398.963
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	6	34.082.684	10.592.544
Stoklar	8	33.203.199	158.966.107
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	9	9.570.707	17.530.475
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	14	1.724.386	1.024.551
Diğer dönen varlıklar	14	52.043.152	21.474.854
DURAN VARLIKLAR		1.346.700.871	1.211.960.955
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	-	637.650
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	735.774	1.272.168
Maddi duran varlıklar	11	23.058.988	14.185.163
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.322.254.000	1.065.021.000
Peşin ödenmiş giderler	9	652.109	13.383.356
Diğer duran varlıklar	14	-	117.461.618
TOPLAM VARLIKLAR		1.726.059.072	1.644.540.772

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		455.408.991	845.549.091
Kısa vadeli borçlanmalar	12	345.073.693	501.650.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	12	9.657.130	246.078.796
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4, 6	754.219	11.402.544
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	8.207.648	1.152.260
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		512.432	341.042
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	-	1.391.250
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		1.997.183	1.348.701
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	9	57.887.509	67.264.901
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		341.225	196.062
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	28.214.556	10.396.007
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	2.763.396	4.326.804
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.307.276	396.298.308
Uzun vadeli borçlanmalar	12	-	395.155.985
Ertelenmiş gelirler	9	-	637.650
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		1.307.276	504.673
ÖZKAYNAKLAR		1.269.342.805	402.693.373
Ödenmiş sermaye	15	335.348.000	310.200.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	15	864.652.480	719.800.000
Sermaye avansı	15	-	170.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	15	(1.395.352)	(616.081)
<i>Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları</i>		18.228.398	9.313.398
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	7.021.505	7.021.505
Geçmiş yıllar zararı		(813.025.449)	(709.389.413)
Net dönem karı / (zararı)		858.513.223	(103.636.036)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.726.059.072	1.644.540.772

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 VE 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 2021
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	16	1.069.391.030	484.199.469
Satışların maliyeti (-)	16	(174.040.856)	(126.694.967)
Brüt kar		895.350.174	357.504.502
Pazarlama giderleri (-)	17	(439.465.993)	(136.129.246)
Genel yönetim giderleri (-)	17	(58.664.132)	(27.606.757)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	789.632.372	150.320.289
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(73.433.704)	(47.901.914)
Esas faaliyet karı		1.113.418.717	296.186.874
Finansman gelirleri	20	19.059.076	2.673.747
Finansman giderleri (-)	20	(273.964.570)	(402.496.657)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem karı / (zararı)		858.513.223	(103.636.036)
Dönem vergi geliri/(gideri)	21	-	-
Dönem karı / (zararı)		858.513.223	(103.636.036)
Adi pay başına kazanç / (kayıp)	22	2,6127	(0,3378)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		8.135.729	570.359
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(779.271)	(169.641)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	11, 15	8.915.000	740.000
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		866.648.952	(103.065.677)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye Avansı	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		
								Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem (zararı)/kan	
1 Ocak 2021	295.000.000	190.000.000	(2.218.849)	545.000.000	(446.440)	8.573.398	7.021.505	(495.673.389)	(217.208.470)	330.047.755
Transferler										
Sermaye avansı (*)	15.200.000	(190.000.000)	-	174.800.000	-	-	-	(217.208.470)	217.208.470	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle nedeniye artış/azalış	-	170.000.000	-	-	-	-	-	-	-	170.000.000
Toplam kapsamlı gelir	-	-	2.218.849	-	(169.641)	740.000	-	3.492.446	(103.636.036)	5.711.295
31 Aralık 2021	310.200.000	170.000.000	-	719.800.000	(616.081)	9.313.398	7.021.505	(709.389.413)	(103.636.036)	402.693.373
1 Ocak 2022	310.200.000	170.000.000	-	719.800.000	(616.081)	9.313.398	7.021.505	(709.389.413)	(103.636.036)	402.693.373
Transferler (*)	25.148.000	(170.000.000)	-	144.852.480	-	-	-	(103.636.036)	103.636.036	480
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(779.271)	8.915.000	-	-	858.513.223	866.648.952
31 Aralık 2022	335.348.000	-	-	864.652.480	(1.395.352)	18.228.398	7.021.505	(813.025.449)	858.513.223	1.269.342.805

(*) Bknz Not 15.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		419.733.106	245.213.694
Dönem Karı / (zararı)		858.513.223	(103.636.036)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(638.161.446)	313.340.223
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11	774.254	587.330
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		18.555.505	127.536
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	143.512.358	201.464.423
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	12	(123.977.595)	178.073.962
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(219.563.442)	5.241.972
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(457.462.526)	(72.155.000)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		199.949.790	35.970.317
Ticari alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		4.607.638	24.094.569
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artışla ilgili düzeltmeler		(22.953.746)	(4.239.920)
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		125.762.908	110.066.613
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		20.691.015	(7.121.240)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(3.592.932)	(10.283.221)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		648.482	802.487
Ertelenmiş gelirdeki azalış ile ilgili düzeltmeler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)		(10.015.042)	(76.098.098)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		84.801.467	(1.250.873)
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı		420.301.567	245.674.504
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(568.461)	(460.810)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		419.059.887	38.027.482
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(733.079)	(359.546)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(767.474)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		420.560.440	38.387.028
C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(662.684.970)	(270.050.030)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	12	150.000.000	111.430.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	12	(818.342.784)	(528.276.780)
Ödenen faiz		(158.405.740)	(200.406.204)
Alınan faiz		19.059.076	2.673.747
Sermaye avansı	15	480	170.000.000
Geri alınan payların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	5.711.295
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		-	250.000.000
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki (artış)/azalış		(1.391.250)	(2.118.461)
Bloke mevduatlardaki değişim		146.395.248	(79.063.627)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		176.108.023	13.191.146
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	27.482.414	14.291.268
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	203.590.437	27.482.414

İletişim Bilgileri

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Müdürlük

Adres: Büyükdere Cad. Nurol Plaza No: 255 Kat: 3 34450

Maslak / İstanbul

Telefon: 0 212 286 82 40

Faks: 0 212 285 99 56

Web: www.nurolgyo.com

E-Posta: info@nurolgyo.com

Yatırımcılar için: yatirimci@nurolgyo.com



www.nurolgyo.com

