



www.nurolgyo.com.tr



Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2023 Faaliyet Raporu

İçindekiler

- 02** Kurumsal Profil
- 04** Genel Müdür Mesajı
- 05** Yönetim Kurulu
- 06** Bağımsızlık Beyanı
- 07** Üst Yönetim ve Organizasyon Şeması
Komiteler
- 08** Bir Bakışta 2023
- 10** Vizyon, Misyon, Değerler
- 11** Sermaye Bilgileri
- 12** Finansal Göstergeler
- 13** Küresel Piyasalara Hızlı Bakış
- 14** Türkiye'de Ekonomik Gelişmeler ve
Konut Sektörü
- 16** Şirket Faaliyetleri
- 18** Portföy
- 28** Proje Geliştirme
- 29** İnsan Kaynakları, Sürdürülebilirlik
- 30** Kurumsal Yönetim
- 36** Genel Kurul Toplantı Gündemi
- 38** Finansal Tablolar
- 40** Bağımsız Denetçi Raporu



Kurumsal Profil

Nurol GYO 1997 yılından bu yana arazi geliştirme, proje tasarımı, pazarlama ve satış alanlarında hizmet verirken, ülke ekonomisi için katma değer yaratıyor. Güvenli, konforlu, kaliteli ve sürdürülebilir bir yaşam kültürü oluşturmak için akılcı çözümler geliştiriyor.

Genel Müdür Mesajı

Çözüm üreten, değer katan, yenilikçi anlayışımızla 2023 yılında başarılı sonuçlara imza atarak hedeflerimize ulaştık.



Değerli Paydaşlarımız,

Türkiye ile birlikte büyüyen bir marka olan Nurol GYO olarak 2023 yılında bir yandan Cumhuriyetimizin 100. yılını coşku ve gururla kutlarken, bir yandan da 6 Şubat depremlerinin yaralarını sarmaya yönelik üyesi olduğumuz dernekler, kamu kurum ve kuruluşlarıyla koordineli şekilde çalışarak acil barınma ihtiyacına yönelik konularda destek verdik. Bu felaketin yaralarının sarılmasına bugün olduğu gibi yarın da tüm gücümüz ile destek olmaya kararlıyız.

Her fırsatta ifade ettiğimiz gibi tüm faaliyetlerimizde önceliğimiz hepimizin cevabını aradığı “nasıl daha iyi yaşamım?” sorusuna yanıt verecek çözümler geliştirmek. 2023 yılı faaliyetlerimizi özetlediğimiz bu raporumuzda sizinle yılın öne çıkan ekonomik gelişmelerini ve Nurol GYO ile ilgili özet bilgileri paylaşmak isterim.

2023 yılı hem Türkiye ekonomisi hem küresel ekonomiler için zor bir yıl oldu. Merkez Bankaları tarafından enflasyonu belirli seviyelere çekmek amaçlı atılan adımlar, sıkı para politikaları, Avrupa’da iki yıldır devam eden yılın son çeyreğinde ise Orta Doğu’da başlayan savaş büyüme oranlarına negatif etki yaptı. Ekonomik işbirliği ve Kalkınma Örgütü’nün (OECD) verilerine göre küresel ekonomi, 2023 yılında %3,1 büyüdü. Enerji krizinin de etkisiyle Avrupa’daki büyüme oranları hayli düşük gerçekleşti. Avro Bölgesi’nde büyüme %0,5 olurken Avrupa’nın lokomotif konumundaki Almanya’da %0,1 daralma görüldü. Çin yıl boyunca gayrimenkul sektöründe borç krizi ile uğraştı. ABD ise yılı %2,5 büyüme oranıyla tamamladı.

OECD, "Büyüme için Temelleri Güçlendirmek" temasıyla Şubat 2024’de hazırladığı Ekonomik Görünüm Ara Dönem Raporu’nda küresel ekonominin 2023 yılında ılımlı bir toparlanma geçirdiği ve enflasyonun beklenenden daha hızlı düştüğü belirtiliyor.

Son göstergeler, kredi ve konut piyasalarında daha sıkı finansal koşulların etkilerinin görülmeye devam etmesi ve küresel ticaretin durgun seyretmesi nedeniyle sınırlı bir büyümeyi işaret ediyor. Kızıldeniz’de gemilere yapılan saldırıların nakliye maliyetlerini artırdığı ve teslimat sürelerini uzatarak üretim programlarını aksattığı için fiyat baskılarını artırdığı vurgulanıyor.

Dünya Bankası ise küresel ekonominin istikrarsız bir konumda olduğunu belirterek, yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde, yüksek faiz oranları nedeniyle borç baskılarının arttığına işaret ediyor.

Türkiye ekonomisine baktığımızda, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre yılın birinci çeyreğinde ulaşılan %4,0 büyüme oranını ikinci çeyrekte %3,8, üçüncü çeyrekte %5,9 oranında büyümenin takip ettiğini görüyoruz. Yılın son çeyreğinde %4,0 büyüme oranına ulaşılırken, Türkiye ekonomisi 2023 yılının tamamında %4,5 oranında büyüme kaydetmiş oldu. GSYH 2023 itibarıyla ilk kez 1 trilyon dolarlık büyüklüğü aşarak 1 trilyon 118 milyar 593 milyon dolara ulaşmış oldu.

Şirketimiz sürdürülebilir büyüme hedefiyle çalışmalarına 2023 yılında aralıksız devam etti ve başarılı sonuçlara imza attı. Aktif büyüklüğümüz 3.784.074.559 TL’ye ulaşırken, hasılatımız 134.943.630 TL olarak gerçekleşti.

Sürdürülebilir Yaşamda Nurol GYO imzası

İş süreçlerimizde önceliklendirdiğimiz iki önemli başlık olan sürdürülebilirlik ve verimlilik konularından da kısaca bahsetmek isterim. Gayrimenkul projelerimizde yatırımlarımızı gerçekleştirmeden önce çevresel etki analizlerini yapıp ekosistemle uyumlu çevre dostu projeler üretmek için çalışmaya devam ediyoruz.

BM sürdürülebilirlik ilkeleri kapsamında gayrimenkul sektöründeki yerel ve uluslararası standartları takip ediyor, şartname, yönetmelik ve protokollere uyulmasına özen gösteriyoruz.

Teknolojik gelişmeleri takip ederek, enerji verimli ürünler ve hizmetler satın alarak, enerji ve malzeme verimliliği sağlayarak sürdürülebilir üretime katkıda bulunmayı hedefliyoruz. Yeni geliştirdiğimiz projelerde ve mevcut projelerimizde yenileme çalışmaları yaparak LEED sertifikası alınması yönündeki stratejimize uygun adımlar atıyor ve gerekli yatırımları gerçekleştiriyoruz. Elektrikli araçlar için şarj üniteleri de önemseydiğimiz konulardan biri; pil teknolojisindeki gelişmelerle elektrikli araçlara her geçen gün artan talebi de gözeterek Nurol Tower projemize şarj istasyonu konumladık. Doğayla insanı bir araya getiren eko-yerleşkeler oluşturmak amaçlı geliştirdiğimiz çözümlerimizle doğal kaynakları en az kullanacak yöntemlerle sürdürülebilir ve onarıcı doğal yaşam alanları sunuyoruz.

Türkiye’nin en değerli markalarından biri olan Nurol Holding’den aldığımız güç ile yolumuza emin adımlarla devam ediyoruz. Yaşam alanlarını güzelleştirmeye, sağlıklı, sürdürülebilir ve konforlu çözümler geliştirerek Türkiye ile birlikte büyümeye devam edeceğiz. Bu yolculukta bizimle birlikte olan tüm paydaşlarımıza ve çalışma arkadaşlarımıza 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

**Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Temsilcisi Tarık Ongun**



Yönetim Kurulu Bağımsız Üye

Mehmet Hilmi Özkazanç



Yönetim Kurulu Bağımsız Üye

Necdet Gürbüzürk

ADI SOYADI	UNVANI	BAĞIMSIZLIK DURUMU
M. Oğuz ÇARMIKLI	Yönetim Kurulu Başkanı	
S. Ceyda ÇARMIKLI	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi	
Semih KAYAALP	Yönetim Kurulu Üyesi	
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi - Temsilcisi Tarık Ongun	
Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Necdet GÜRBÜZTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi’nin 11-16’ncı maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir.

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 sıhri 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 bes 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 kisi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

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

M. Hilmi ÖZKAZANÇ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

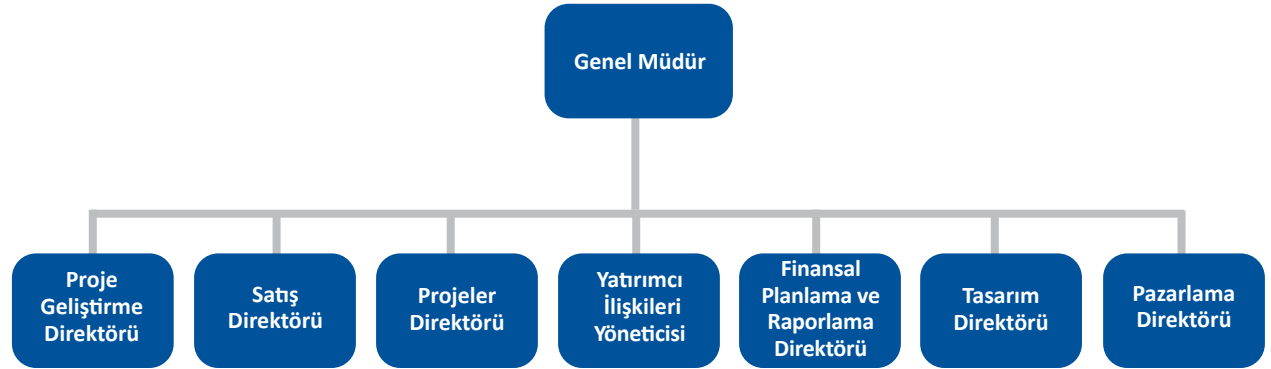
Necdet GÜRBÜZTÜRK
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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	Finans Direktörü
Ayça TOK	Tasarım Direktörü
Sebla AKDAĞ	Pazarlama 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. Ayrıca Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. 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 Gürbüzürk Üye
- Ahmet Başar Gogen Üye

Denetimden Sorumlu Komite

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

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesi iki üyeden oluşmaktadır.

- Mehmet Hilmi Özkazanç Başkan
- Necdet Gürbüzürk 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 Gürbüzürk Üye

335.348.000 TL
Nurol GYO çıkarılmış sermaye tutarı

2.012.088.000 TL
Piyasa değeri

600.568.000 TL
Nurol Park Projesi toplam nihai değer takdiri

953.405.000 TL
Nurol Tower nihai değer takdiri

1.125.334.000 TL
Nurol Life Projesi nihai değer takdiri

325.615.000 TL
Nurol Plaza nihai değer takdiri

213.765.000 TL
Nurol Residence nihai değer takdiri

59.945.000 TL
Oasis AVM nihai değer takdiri

3.070.000 TL
Karum İş ve Alışveriş Merkezi nihai değer takdiri

339.370.000 TL
Ödül İstanbul Projesi nihai değer takdiri

134.943.630 TL
Şirketin 2023 hasılatı

3.784.074.559 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 doğrusunda 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.

Tecrübe 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. “OASİS CADDE” ise 2017 yılından bu yana şehrin buluşma ve cazibe noktası olmayı başarmıştır. Dünyanın en saygın markalarının ürünlerini 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 dünyasına 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 çıtasını yükseltmek vizyonu ile 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 2023 itibarıyla Şirket’in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,19’dur.

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 Plaza, Büyükdere Caddesi No:255 Kat:1 Maslak, İstanbul.

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

Sermaye Yapısı

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı, 1.000.000.000,00 (Birmilyar) Türk Lirasıdır. Şirket’in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 335.348.000,00 (üçyüzotuzbeşmilyonüçyüzkırksevizbin) Türk Lirası olup, her biri 1,00 (Bir) TL- itibari değerinde 335.348.000 (üçyüzotuzbeşmilyonüçyüzkırksevizbin) adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeye tekabül eden 335.348.000 (üçyüzotuzbeşmilyonüçyüzkırksevizbin) adet paydan 10.404.000 (Onmilyondörttyüzdörtbin) adet pay A Grubu ve nama yazılı, 324.944.000 (üçyüzyirmidörtmilyondokuzyüzkırkdörtbin) adet pay da B grubu ve hamiline yazılıdır.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

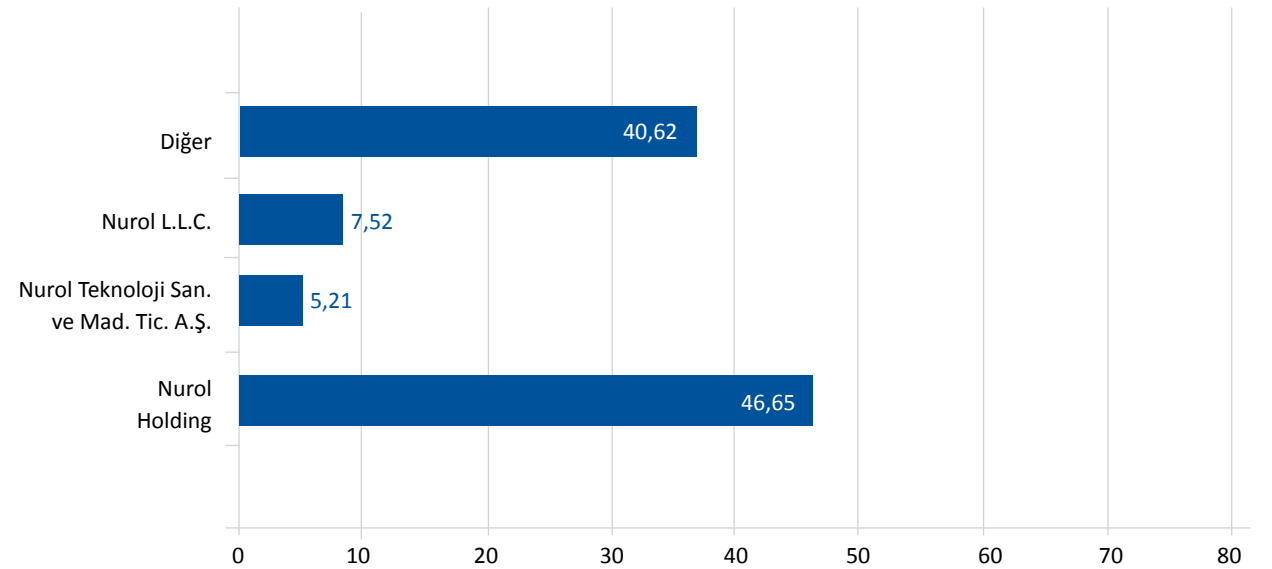
Sermaye Bilgileri

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

Ortaklık Yapısı

Pay Sahibinin Adı/Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
NUROL HOLDİNG A.Ş.	156.444.078	46,65
NUROL L.L.C	25.220.000	7,52
NUROL TEKNOLOJİ SANAYİ VE MADENCİLİK TİCARET A.Ş.	17.485.000	5,21
DİĞER	136.198.922	40,62
TOPLAM	335.348.000	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

İstanbul ili Şişli İlçesi Çağlayan Bölgesindeki Nurol Tower Projesinde, İstanbul ili Bağcılar İlçesindeki Nurol Park projesinde ve İstanbul ili Sarıyer ilçesi Seyrantepe bölgesindeki Nurol Life projesinde satış pazarlama çalışmalarına devam edilmektedir.

Şirketin rapor döneminde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

Finansal Göstergeler (Milyon TL)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Dönen Varlıklar	650	582	474	433	807.5	857
Duran Varlıklar	1.132	1.162	1.166	1.212	2.226	2.927
Toplam Varlıklar	1.781	1.744	1.640	1.645	3.034	3.784
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.226	873	1.127	846	759	750,6
Uzun Vadeli Yükümlülükler	573	514	183	396	2.154	1.732
Net Kâr	- 236	-291	-217	-104	534.5	760,4
Satış Gelirleri	224,0	270,0	282,7	484,2	2.068	134,9
Satış Maliyetleri	159,6	138,4	100,5	126,7	1.030	31,5

Hisse Senedi Performansı	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Piyasa Değeri (milyon TL)	168	732	2.150,6	1.799,2	2.911	2.012
Borsa Kapanış Fiyatı (TL)	2,10	3,57	7,29	5,80	8,68	6
Pay Başına Kâr (TL)	- 2,95	-2,20	-0,81	-0,34	1,62	2,26

2023 yılında küresel ticaretin yavaşlaması ve son yıllarda görülen en sıkı finansal koşullar nedeniyle dünya ekonomisi istikrarsız bir seyir izledi. Yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde, yüksek faiz oranları nedeniyle borç baskıları da arttı.

2023 yılında küresel ekonomide başrolde büyük merkez bankaları vardı. Enflasyonun hedeflenen seviyelere dönmesini sağlamak için uygulanan sıkı para politikaları büyüme oranlarında etkili oldu. Uygulanan para politikalarının etkisiyle enflasyon oranlarında düşüş görülse de uluslararası otoriteler henüz istenilen seviyelere ulaşılmadığını belirtiyor.

ABD ve Avrupa'da yaşanan banka krizleri yılın ilk çeyreğine damga vururken ikinci yılını geride bırakan Rusya-Ukrayna savaşı ve yılın son çeyreğinde Orta Doğu'da başlayan savaşın yarattığı jeopolitik gerilim, enerji ve gıda fiyatlarındaki dalgalanmalar gibi faktörlerin etkisi ekonomi senaryolarını etkiledi. Çin için de 2023 yılı zor bir yıl oldu. Özellikle gayrimenkul sektöründe borç krizi derinleşti.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü’nün (OECD) verilerine göre küresel ekonomi, 2023 yılında %3,1 büyüdü. ABD dördüncü çeyrek de dahil olmak üzere yıl boyunca güçlü büyüme oranlarına ulaşıırken yılı %2,5 büyüme oranıyla tamamladı. Diğer gelişmiş ülkelerde enerji krizinin de etkisiyle daha zayıf büyüme oranları görüldü. Avro Bölgesi’nde büyüme %0,5 olurken Avrupa’nın en büyük ekonomisi Almanya’da %0,1 daralma görüldü. Ekonomik büyüme İngiltere’de 2023’ta %0,3, Fransa’da %0,9, Çin’de %5,2, Hindistan’da %6,7 oldu. Brezilya ekonomisi %3,1, Japonya ekonomisi %1,9 ve Rusya ekonomisi %3,1 büyüme oranlarına ulaştı. Suudi Arabistan ekonomisi ise 2023 yılını %0,9 daralma ile kapattı.

Uluslararası Finans Enstitüsü’nün (IIF) yayımladığı "Küresel Borç Monitörü" raporuna göre, küresel borçlar yılın üçüncü çeyreğinde 307,4 trilyon doları geçti. Rapor, yıl sonuna kadar küresel borcun

310 trilyon dolara ulaşmasını öngörüyor. Küresel borçlardaki artışın en kritik etkenleri arasında ABD, Japonya, Fransa ve İngiltere gibi gelişmiş ekonomilerle birlikte Çin, Hindistan, Brezilya ve Meksika gibi gelişmekte olan ülkelerin borç seviyelerindeki artışlar gösteriliyor. 2024 yılında farklı coğrafyalarda 50’den fazla ülke ve bölgede yapılacak seçimlerin de hükümet borçlanmalarının yüksek seyrini etkileyeceği vurgulanıyor.

Gelecek öngörüler

Dünya Bankası, Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu’nun Ocak 2024 sayısında küresel ekonomik büyümenin 2024’te %2,4 olmasını beklediğini açıkladı. Raporda kalkınma için dönüştürücü bir 10 yıl olması planlanan dönemin ortasına yaklaşılırken, küresel ekonominin 2024’ün sonuna kadar "üzücü" bir rekora imza atacağı belirtilerek, son 30 yılın en düşük 5 yıllık Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) büyümesinin görüleceği bildiriliyor. Küresel ekonominin bir yıl öncesine göre daha iyi bir yerde olduğuna işaret edilen raporda, küresel resesyon riskinin, büyük ölçüde ABD ekonomisinin gücü sayesinde azaldığı ancak artan jeopolitik gerilimlerin dünya ekonomisi için kısa vadede yeni tehlikeler oluşturabileceği vurgulanıyor.

Raporda, küresel büyümenin art arda 3. yılda da yavaşlamasının beklendiği kaydedilerek, 2023 için %2,6 olarak tahmin edilen küresel büyümenin 2024’te %2,4, 2025’te de %2,7 olmasının öngörüldüğü aktarılıyor. Aynı raporda ABD’nin 2023’te %2,5, 2024’de %1,6 ve 2025 yılında %1,7 büyüyeceğinin tahmin edildiği, Japonya’da da aynı dönemde sırasıyla %1,8, %0,9 ve %0,8 büyüme kaydedileceği öngörüldü. Çin’deki büyümenin 2023’de %5,2 olmasının beklendiği aktarılırken, 2024’te %4,5 ve 2025’te %4,3 olacağı tahmin ediliyor.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings ise kısa vadeli büyüme beklentilerinin iyileşmesi nedeniyle 2024 yılı için büyüme tahminini 0,3 puan artırılarak %2,4’e yükselttiğini, 2025 yılı için ise %2,5 büyüme beklentisinin korunduğunu açıkladı.

OECD’nin "Büyüme için Temelleri Güçlendirmek" temasıyla Şubat 2024’de hazırladığı Ekonomik Görünüm Ara Dönem Raporu’nda küresel GSYH büyümesinin 2024’te %2,9’a gerileyeceği, 2025’te ise finansal koşulların gevşemesiyle %3,0’a yükseleceği tahmin ediliyor. Amerika Birleşik Devletleri’nde hane halkı harcamaları ve güçlü işgücü piyasası koşullarının yıllık GSYH büyümesini desteklemeye devam edeceği, ancak 2024’te %2,1’e ve 2025’te %1,7’ye düşeceğinin tahmin edildiği raporda, Avro bölgesinde GSYH büyümesinin 2024’te %0,6 ve 2025’te %1,3 olması öngörüldü. reel gelirler güçlendikçe toparlanmadan önce yakın vadede sıkı kredi koşulları nedeniyle faaliyetlerin geri çekileceği tahmin ediliyor. Çin’de büyümenin, ek politika teşviklerine rağmen, düşük tüketici talebi, yüksek borç ve zayıf emlak piyasasının etkisiyle 2024 yılında %4,7’ye ve 2025 yılında %4,2’ye gerilemesinin beklendiği belirtiliyor.

Jeopolitik gerilimler, özellikle Orta Doğu’daki çatışmaların enerji piyasalarını sekteye uğratması halinde, faaliyet ve enflasyon açısından yakın vadede önemli bir risk oluşturacağı öngörüldü. Yavaş büyümenin istihdam yaratmayı zorlaştırdığı da dikkat çeken bir konu olarak öne çıkıyor. Diğer taraftan küresel ticareti canlandırmak, karbonsuzlaştırma yönünde daha hızlı ve daha iyi koordine edilmiş ilerleme sağlamak ve düşük gelirli ülkelerdeki borç yükünü hafifletmek için güçlendirilmiş uluslararası iş birliğine ihtiyaç olduğu ifade ediliyor.

Türkiye'deki ekonomik gelişmeler ve konut satışı

Türkiye ekonomisine 2023 yılında Merkez Bankası faiz kararları ve sıkılaşma adımları damga vurdu.



2023 yılında Türkiye ekonomisi

Türkiye'de piyasalar 2023 yılına olumlu sinyaller vererek girdiler ancak 6 Şubat'ta meydana gelen Kahramanmaraş merkezli depremler ülkemizi derin üzüntüye boğarken, makroekonomik verilerdeki toparlanma beklentilerini de değiştirdi.

Mayıs ayındaki genel seçimlerin öncesi yaşanan belirsizlikler de yurt içi pay piyasalarında temkinli bir seyrir izlenmesini beraberinde getirdi. Seçimlerin sonuçlanmasıyla birlikte ekonomi yönetimindeki yeni görevlendirmeler ve alınan kararlar yılın ikinci çeyreğinde yaşanan önemli gelişmeler oldu.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) faiz artırımını yönünde aldığı kararlar ve parasal sıkılaştırma politikası sonucunda uluslararası kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye ekonomisine olumlu sinyaller verdiler.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) yılın birinci çeyreğinde %4,0 oranında büyüme kaydetti. İkinci çeyrekte büyüme oranı %3,8 oldu. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %5,9 oranında büyüme kaydedildi. Yılın dördüncü çeyreğinde ise %4,0 büyüme oranına ulaşıldı. Türkiye ekonomisi 2023 yılının tamamında %4,5 oranında büyüme kaydetti. GSYH ilk kez 2023 yılı itibarıyla 1 trilyon dolarlık büyüklüğü aşarak 1 trilyon 118 milyar 593 milyon dolara ulaştı. Kişi başına GSYH 2023 yılında cari fiyatlarla 307 bin 952 TL, ABD doları cinsinden 13 bin 110 olarak hesaplandı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler özelinde; 2023 yılında önceki yıla kıyasla zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %9,0, inşaat %7,8, hizmetler %6,4, diğer hizmet faaliyetleri %4,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri

%3,8, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,8 arttı. Tarım sektörü ise %0,2 azaldı. Bir önceki yıla göre 2023 yılında mal ve hizmet ihracatı %2,7 azalırken ithalatı %11,7 artış yaşandı.

Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları, 2023 yılında bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksinde %12,8 arttı. Hanehalkı tüketim harcamalarının GSYH içindeki payı %59,1 oldu.

İşgücü İstatistikleri

TÜİK verilerine göre 2023'de işsizlik oranı 2022 yılına göre 1 puan azalarak %9,4 seviyesinde gerçekleşti. Genç nüfusta işsizlik bir önceki yıla göre 2 puan azalarak %17,4 oldu. İstihdam, bir önceki yıla göre 880 bin kişi artarak 31 milyon 632 bin kişi olarak gerçekleşti. İstihdam oranı ise 0,8 puan artarak %48,3 oldu. İşsizlik oranı erkeklerde %7,7 iken kadınlarda ise %12,6 olarak görüldü.

Enflasyon verileri

2023 yılı Aralık ayında TÜFE %2,93 oranında arttı. Aralık ayındaki bu artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,79 puan artarak %64,77 düzeyinde gerçekleşti. Yıllık enflasyona en büyük etkiyi veren sektörler 18,31 puanla gıda ve alkolsüz içecekler, 11,63 puanla ulaştırma ile 7,29 puanla lokanta ve oteller grupları oldu.

Ekonomik Güven Endeksi

Tüketici ve üreticilerin genel ekonomik duruma ilişkin değerlendirme, beklenti ve eğilimlerini özetleyen bir bileşik endeks olan Ekonomik Güven Endeksi, Kasım ayında 95,3 iken, Aralık ayında %1,1

oranında artarak 96,4 değerini aldı. TÜİK verilerine göre bir önceki aya göre Aralık ayında tüketici güven endeksi %2,6 oranında artarak 77,4 değerine ulaştı. Reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %0,5 oranında azalarak 103,4 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %1,2 oranında artarak 112,3 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %4,5 oranında artarak 116,8 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %3,3 oranında azalarak 88,0 değerini aldı.

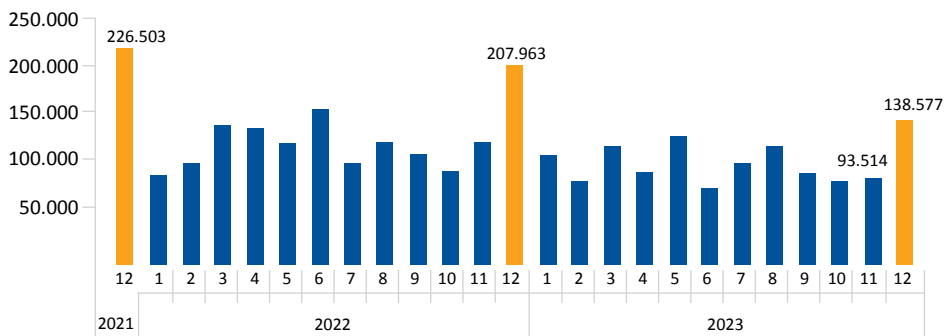
Gelecek öngörüler

Dünya Bankası, Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nun Ocak 2024 sayısında Türkiye için büyüme tahminini %3,1 ve 2025 için %3,9 olarak beklediğini açıkladı. Politika yapıcıların yakın vadedeki zorluğunun, enflasyonun hedeflenen seviyelere doğru inişini başarılı bir şekilde yönetmek ve para politikasının temel enflasyon dinamiklerine göre kalibre edilmesi gerektiği olduğu vurgulandı.

OECD Ekonomik Görünüm Raporu'nda, Türkiye için 2024 yılı GSYH büyüme tahmini %2,9 ve 2025 yılı için %3,1 olarak belirledi. IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda ise Türkiye ekonomisinin 2024 yılında %3,1 ve 2025'te %3,2 büyüyeceği öngörüldü.

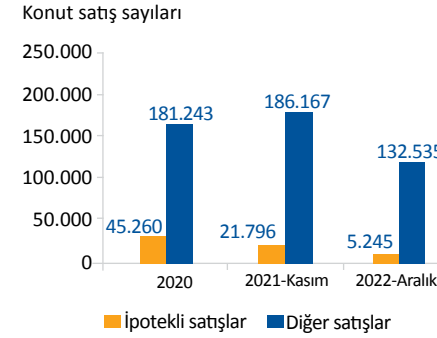
Türkiye ekonomisi için para politikasındaki sıkılaşmaya bağlı olarak tüketim harcamalarının büyümeye katkısında azalma beklendiği ifade ediliyor. Yatırım harcamalarının ise deprem felaketinin de etkisiyle ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi bekleniyor.

Konut satış sayıları, Aralık 2023



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 2023



2023 yılında 1 milyon 225 bin 926 konut satıldı

Konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 198 bin 739 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 114 bin 432 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 65 bin 465 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 426 konut ile Ardahan, 501 konut ile Hakkari ve 970 konut ile Tunceli oldu.

Türkiye genelinde Aralık ayında 138 bin 577 konut satıldı

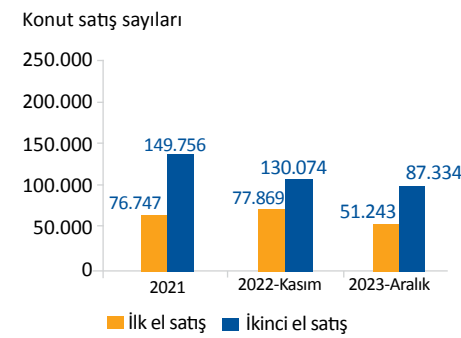
Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,4 azalarak 138 bin 577 oldu. Konut satışlarında İstanbul 23 bin 714 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 458 konut satışı ve %8,3 pay ile Ankara, 7 bin 166 konut satışı ve %5,2 pay ile İzmir izledi. Konut satışlarının en az olduğu il 65 konut ile Hakkari oldu.

İpotekli konut satışları 6 bin 42 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %72,3 azalış göstererek 6 bin 42 oldu. 2023 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %36,6 azalışla 177 bin 748 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %4,4, 2023 yılında %14,5 olarak gerçekleşti.

Aralık ayındaki ipotekli satışların, bin 831'i; 2023 yılındaki ipotekli satışların ise 53 bin 455'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2023



Diğer satış türleri sonucunda 132 bin 535 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 azalarak 132 bin 535 oldu. 2023 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %13,0 azalışla 1 milyon 48 bin 178 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı Aralık ayında %95,6, 2023 yılında %85,5 olarak gerçekleşti.

İlk el konut satış sayısı 51 bin 243 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,2 azalarak 51 bin 243 oldu. İlk el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 379 bin 542 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı Aralık ayında %37,0, 2023 yılında %31,0 oldu.

İkinci el konut satışlarında 87 bin 334 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalış göstererek 87 bin 334 oldu. İkinci el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 846 bin 384 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı Aralık ayında %63,0, 2023 yılında %69,0 oldu.

2023 yılında Türkiye genelinde yabancılara 35 bin 5 konut satıldı

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %48,1 azalarak 35 bin 5 oldu. 2023 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. 2023 yılında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 12 bin 702 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 11 bin 229 konut satışı ile İstanbul, 3 bin 16 konut satışı ile Mersin izledi.

Türkiye genelinde 2023 yılında 1 milyon 225 bin 926 konut satıldı.

Yabancılara Aralık ayında 2 bin 64 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %67,7 azalarak 2 bin 64 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,5 oldu. Aralık ayında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 796 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 609 konut satışı ile Antalya, 230 konut satışı ile Mersin izledi.

Ülke uyruklarına göre 2023 yılında en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Rusya Federasyonu vatandaşları 2023 yılında Türkiye'den 10 bin 560 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 4 bin 272 konut ile İran vatandaşları ve bin 917 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Aralık ayında ise Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 527 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 205 konut ile İran, 113 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

Türkiye'de 2023 yılında kadınlar 401 bin 933, erkekler 690 bin 438 konut satın aldı Türkiye genelinde 2023 yılında, kadınlar %32,8 pay ile 401 bin 933, erkekler %56,3 pay ile 690 bin 438 konut sahibi olurken, %1,6 pay ile 19 bin 610 konut, kadın ve erkek tarafından ortaklaşa alındı.



*Kaynak: TÜİK Konut İstatistikleri, Aralık 2023



Şirket Faaliyetleri

Nurol GYO insanların psikolojisini ve fizyolojisini olumlu etkileyen, pozitif enerji veren, mutluluk ve huzur sağlayan yaşam alanları yaratmak için çalışıyor. Faaliyetleri kapsamında sürdürülebilir konutlar, yaşam alanları, AVM'ler ve ofisler inşa ediyor.

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 güneybatya bakacak şekilde üçgen formda tasarlanmıştır.



Nurol Tower - Mecidiyeköy

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	01.11.2023 - 003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	22.12.2023
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor No	2023/NUROLGYO/003

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 65 adet bağımsız bölüm.
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
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 Aylık Pazar Kira Değeri	3.868.750-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	953.405.000-TL

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	01.11.2023 - 007
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	22.12.2023
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor No	2023/NUROLGYO/007

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi, No: 45, NurolPark Sitesi, E Blok, 87 Adet Bağımsız Bölüm
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
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	“Prestij Hizmet Alanı” "KAHS: 2,00 ve TAKS: 0,50 "
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 Aylık Pazar Kira Değeri	2.916.100-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	600.568.000-TL



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, 439 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	01.11.2023 - 004
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	22.12.2023
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor No	2023/NUROLGYO/004

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu, 122 kapı numaralı, Nurol Life bünyesindeki 23 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 23 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)

Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	3.647.260-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	1.125.334.000-TL



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	01.11.2023 - 001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	22.12.2023
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor No	2023/NUROLGYO/001

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.
İmar Durumu	"Ticaret Alanı (T2)", "TAKS: 0,40 ve Emsal: 2,00"

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	1.387.200-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	325.615.000-TL



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.

YÖNETİCİ ÖZETİ**RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Değerleme Gayrimenkul Fizibilite
Talep / Sözleşme Tarihi - No	01.11.2023 - 006
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	22.12.2023
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor No	2023/NUROLGYO/006

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	Gaziosmanpaşa Mahallesi, İran Caddesi, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, No:21, Kat:4. Çarşı No: 439, Çankaya / ANKARA
Değerlemeye Konu Olan Taşınmazlar	Gaziosmanpaşa Mah. İran 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)

Aylık Pazar Kira Değeri	15.800-TL
Toplam Pazar Değeri	3.070.000-TL



Karum İş ve Alışveriş Merkezi - Ankara

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	01.11.2023 - 005
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	22.12.2023
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor No	2023/NUROLGYO/005

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	Bağcılar Mahallesi, Nurol Residence, Koza 1 Caddesi, No: 126 A Blok, 4 adet bağımsız bölüm, No: 128 B Blok, 3 adet bağımsız bölüm, Açın Caddesi No: 1, (37 Nolu Bağımsız Bölüm/Bağ Evi) Çankaya-Ankara
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)

Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	1.049.335-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	213.765.000-TL



Nurol Residence - Ankara

Portföy

OASIS AVM

Nurol 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	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	01.11.2023 - 002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	22.12.2023
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor No	2023/NUROLGYO/002

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

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

13 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	312.600-TL
13 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri	59.945.000-TL



Oasis - Bodrum

ÖDÜL İSTANBUL PROJESİ

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç köyü, 1001 ada 14 parselde kayıtlı taşınmazdaki "Ödül İstanbul Projesi"nde yer alan konut niteliğindeki 60 adet bağımsız bölüm Nurol GYO portföyüne eklendi.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	13.12.2023
Rapor No	Özel 2023 - 1155

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Projenin Açık Adresi	Gökevler Mahallesi 564. sokak Ödül İstanbul Projesi Esenyurt-İstanbul
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi 1001 Ada 14 no'lu parselde yer alan projedeki G ve H Blokta yer alan 60 adet bağımsız bölüm
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Söz konusu proje rapora konu taşınmazlar mesken amaçlı kullanılmak için inşa edilmiş ve mevcut durumda kısmen tamamlanmış boş durumdadır.
İmar Durumu	Söz konusu 1001 ada 14 Parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Kısmen T4 Ticaret+Konut Alanı", lejantlı olan taşınmaz için yapılaşma koşulları; "ayrık nizam, Taks: 0,40 Emsal; 2.50, Hmaks; avan projeye göre belirlenecektir, çekme mesafeleri tüm yönlerden 10 m" olarak belirlenmiştir.
Kısıtlılık Hali	Değerleme tarihi itibarıyla konu proje ve taşınmazlarda herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.

PIYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Toplam Piyasa Değeri	339.370.000-TL
----------------------	----------------



Ödül İstanbul

Portföy

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	213.137.908	386.066.623
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	3.409.494.008	2.411.962.959
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		161.442.643	236.288.466
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	3.784.074.559	3.034.318.048
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	207.447.977	584.500.331
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)	176.801	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.031.733.505	2.273.002.389
Diğer kaynaklar		544.716.276	176.815.328
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	3.784.074.559	3.034.318.048

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri 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)	105.477.122	205.209.819
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	67.064.333	-
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	139.920.813	78.928.431
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)	72.163.780	188.986.25130.

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)	%90,10	%79,49	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%5,63	%12,72	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	%1,77	%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	%11,46	%26,96	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)	%2,79	%6,76	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%1,91	%6,23	Azami %10

(*) Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 996.079 TL (31 Aralık 2022: 5.747.546 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş 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 50.604.718 TL'dir. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmiştir.

(***) Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı 50.604.718 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.



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.

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

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 getirilmektedir.

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.

SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensipler yönetici kadroları da dahil olmak üzere her kademedен çalışan için geçerlidir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM BEYANI

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 01.01.2023-31.12.2023 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.

2023 yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu; Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden “Sürdürülebilirlik Raporu” şablonu kullanılarak yapılmış olup, Şirketimizin www.nurolgyo.com.tr 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 2023 yılı için Yatırımcı İlişkileri faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu bilgilendirilerek sunum gerçekleştirilmiştir.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Aralık 2023 itibarıyla şirketin piyasa değeri 2.012 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 12 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

	PERFORMANS		
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022 – 31.12.2023
BIST 100 (XU100)	5.509,16	7.470,00	%35,59
BIST GYO (XGMYO)	2.098,94	2.449,02	%16,68
NUGYO	8,68	6,00	-%30,88

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: yaticimci@nurolgyo.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 zorlaştıracı 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 zorlaştıracı 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 2023 yılı 12 aylık faaliyet dönemi içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (48 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.tr adresli internet sitesi bulunmaktadır. İnternet sitesinde son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi, değişikliklerin yayınlandığı Ticaret Sicili gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte Şirket Esas 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
Erol Buyurgan	Nurol Holding Hazine Bölüm Başkanı
Serhan Sonaer	Nurol Holding Finansman Bölüm Başkanı
Ülker Afacan	Nurol GYO Satış Direktörü

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla şirkette çalışan toplam personel sayısı 43’dür. 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, tüketiciye, 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; 28.04.2023 tarihinde JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiş olup, Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu “BBB+ (tr)” seviyesinden “A (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 değerde TRSNGYO72314 ISIN kodlu özel sektör tahvili, vadeden önce 13.12.2022 tarihinde Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde gerekli işlemlerin yapılması suretiyle iptal edilmiştir. TRSNGYO72314 ISIN kodlu, 9.200.000 TL nominal tutarlı 14.07.2023 vade tarihli Özel Sektör Tahvilinin itfa ödemesi gerçekleştirilmiştir.

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.

Kurumsal Yönetim

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.

YÖNETİM KURULU'NUN FAALİYETLERİ

Şirket Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi Şirket'in Genel Müdüğü'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.tr 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 17.03.2023 tarihli 2023/17 sayılı kararıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2022 yılına ait Olağan Genel Kurulu toplantısının aşağıdaki gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 17.04.2023 Pazartesi günü Saat 14:00'da Büyükdere Caddesi, No: 255, Nurol Plaza, Kat: 3. Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde gerçekleşmiştir

YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 12.000 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.

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Giderler (TL)		
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	9.123.534	11.877.622
Toplam	9.123.534	11.877.622

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 dağıtılabilir 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.

26.05.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen Kar Dağıtım Politikası tadili 23.06.2022 tarihinde yapılan 2021 hesap dönemi olağan genel kurul toplantısında onaylanmıştır.

17.04.2023 tarihinde yapılan 2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, Şirket'in 2022 yılı hesap dönemine ait yasal kayıtlarında (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlar) dönem karından geçmiş

yıl zararlarının düşülmesi sonucunda dağıtım konu edilebilecek tutar kalmaması nedeniyle net dağıtılabilir dönem karı bulunmamaktadır.

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

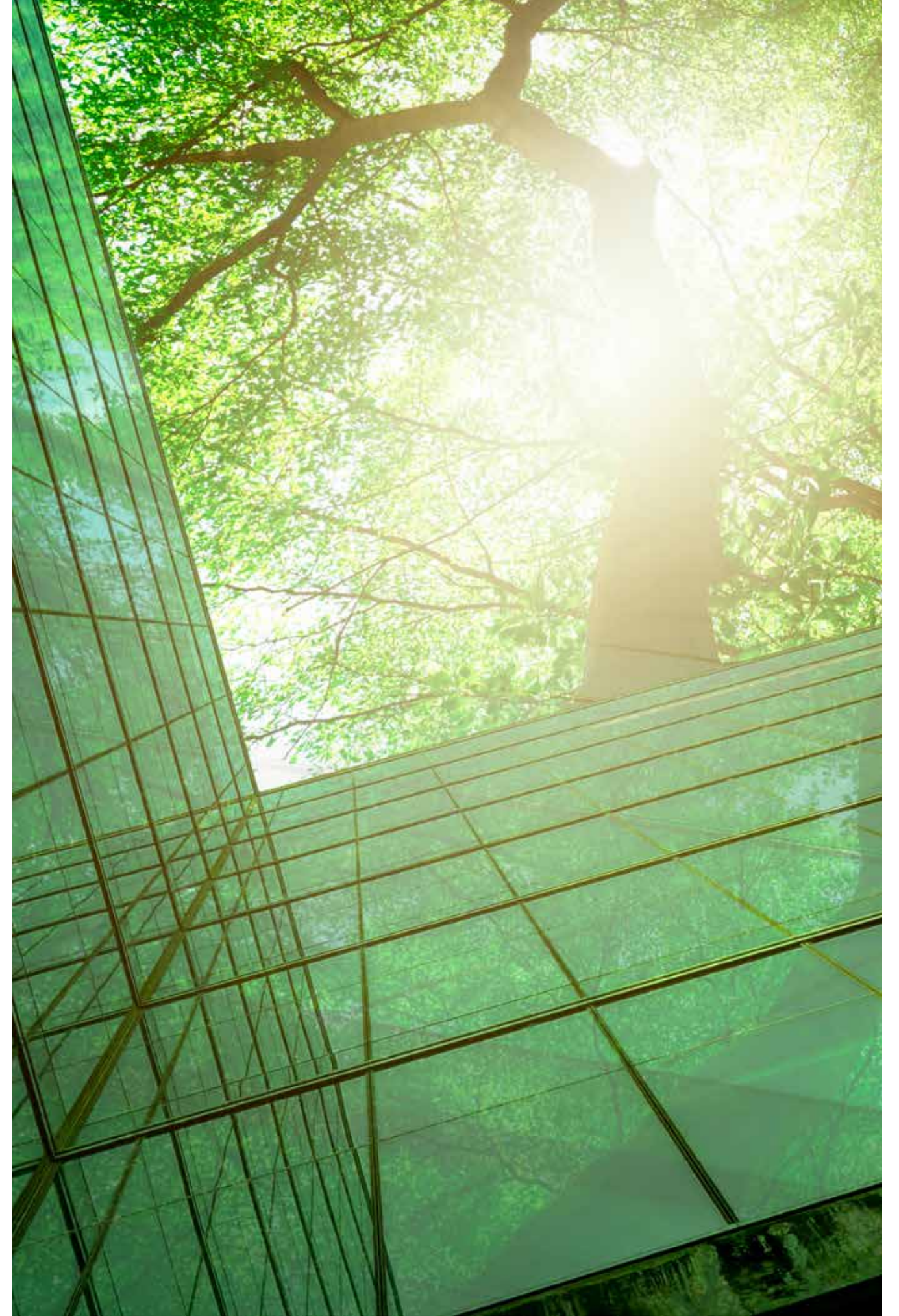
1) Yönetim Kurulumuzun 31.01.2023 tarihinde 2023/2 sayılı kararıyla 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu II- 17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" Başlıklı 11. maddesi uyarınca bölümün faaliyetlerine ilişkin rapor incelenmiş ve yapılan faaliyetlerin tebliğin 11/5 fıkrasında yer alan görevlere uygun olarak gerçekleştirildiğine oy birliğiyle karar verilmiştir.

2) 6102 Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi Kapsamında 2022 yılı Faaliyet yılı için hazırlanan şirketimizin Bağlı Şirket Raporu 31.03.2023 tarihli ve 2023/8 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla çıkartılmış ve kabul edilmiştir.

Genel Kurul Toplantı Gündemi

2023 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2023 faaliyet yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunması ve görüşülmesi,
3. 2023 faaliyet yılına ait Bağımsız Denetim Şirketi Raporunun okunması,
4. 2023 faaliyet yılına ait finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
5. 2023 faaliyet yılına ait faaliyet ve işlemlerinden dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ibra edilmeleri,
6. 2023 faaliyet yılı kâr dağıtımı yapılamayacağına ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin görüşülerek karara bağlanması,
7. Yönetim Kurulu üye sayısının tespiti, seçimi ve görev süresinin görüşülerek karara bağlanması,
8. 2024 faaliyet yılına ait Yönetim Kurulu üyeleri, üyelik ücretlerinin görüşülerek karara bağlanması,
9. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu gereği 2024 yılı hesap ve işlemlerinin denetimi için Yönetim Kurulunun bağımsız dış denetleme kuruluşu seçimi ile ilgili önerisinin görüşülerek karara bağlanması,
10. 2023 faaliyet yılında yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerinin bilgilendirilmesi ve 01.01.2024- 31.12.2024 faaliyet yılı bağış sınırının görüşülerek karara bağlanması,
11. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi,
12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde, Şirket tarafından 2023 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

İlişikteki 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 2023 tarihi itibarıyla taraf olduğu 94 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarında 9.092.846 TL (31 Aralık 2022: 36.320.300 TL) karşılık ayrılmıştır.

Finansal Duruma İlişkin Yönetim Analizi ve Değerlendirmesi

Şirket’in 31 Aralık 2023 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 3.784.074.559 TL olup (31 Aralık 2022: 3.034.318.048 TL), Hasılat’ı 134.943.630 TL’dir (31 Aralık 2022: 2.068.203.578 TL). Şirket’in 31 Aralık 2023 itibarıyla Net Dönem Karı 760.414.786 TL (31 Aralık 2022: Net Dönem Karı 534.502.648 TL) olarak gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 857.028.770 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 750.608.653 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu’na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’nin (“Şirket”) 31 Aralık 2023 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 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.



2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (“BDS”lere) uygun olarak yürütülmüştür. BDS’ler 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 Dâhil) (“Etik Kurallar”) ile SPK mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



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.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.4'e bakınız.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 2.916.287.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller ve gerçeğe uygun değerinden tutulan maddi duran varlıklar Şirket'in toplam varlıklarının %77'sini oluşturmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve maddi duran varlıklarının gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bağımsız değerlendirilmiştir. Şirket tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 749.430.294 TL değer artışı dönem içinde "esas faaliyetlerden diğer gelirler" hesabında muhasebeleştirilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve gerçeğe uygun değerinden tutulan maddi duran varlıklar, Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerlendirilmesinde önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarda yansıtılması kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirilmesinde uzmanların yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi, - Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamaların ekonomik göstergeler çerçevesinde değerlendirilmesi, - Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerlendirilmesinde değerlendirilmesi, - Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirilmesinde değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalarına dahil edilmesi, - Duyarlılık analizleriyle değerlendirilmesinde değerlendirilmesi, - Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden hesaplama yapılarak doğruluğunun ve finansal tablolara yansıtılacak değer artışlarının kontrol edilmesi ve - Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi.



TMS- 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması

"TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasıyla ilgili detay için Dipnot 2.1'e bakınız.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Şirket'in geçerli para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebiyle Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" (TMS 29) standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29 hükümlerine uygun olarak, cari dönem finansal tabloları ve önceki döneme ait karşılaştırmalı finansal tablolar, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için Türkiye Tüketici Fiyat Endeksleri kullanılarak, enflasyon etkisine göre düzeltilip Türk Lirası'nın raporlama dönemi sonundaki satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi tarafımızca kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin anlaşılması ve kontrollerin değerlendirilmesi, - Parasal ve parasal olmayan kalemlerin Yönetim tarafından TMS 29'a uygun bir şekilde belirlenip belirlenmediğinin kontrol edilmesi, - Yönetim tarafından TMS 29 uygulamasında kullanılan yöntemlerin cari döneme ve önceki döneme ait karşılaştırmalı finansal tablolarda tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığının kontrol edilmesi, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu kontrol etmek amacıyla parasal olmayan kalemlere ait listelerdeki kayıt tarihlerinin ve tutarların örneklem yöntemiyle test edilmesi, - Ayrıca parasal olmayan kalemlerin düzeltilmesinde kullanılan genel fiyat endeksinin Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan ve ilgili tarihte geçerli olan Tüketici Fiyat Endeksi ile uyumlu olup olmadığının kontrol edilmesi, - Enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TMS 29 açısından yeterliliğinin değerlendirilmesi.

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 28 Şubat 2023 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

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 süreçte işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket’in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur. 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 bir 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 bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki 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 tahminlerinin ve 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 halinde, 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, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır 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 hususları ve -varsa- tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış 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 belirlemektediriz. 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”) 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 21 Mart 2024 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu’na sunulmuştur.

2) TTK’nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket’in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK’nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Ebru Koçak, SMMM
Sorumlu Denetçi
21 Mart 2024
İstanbul, Türkiye

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		857.028.770	807.534.249
Nakit ve nakit benzerleri	5	106.618.640	386.066.623
Finansal yatırımlar	6	106.519.268	-
Ticari alacaklar		9.704.940	23.779.770
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>4, 7</i>	<i>-</i>	<i>1.772.667</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>7</i>	<i>9.704.940</i>	<i>22.007.103</i>
Diğer alacaklar	7	27.712.358	56.159.034
Stoklar	9	542.637.008	233.246.452
Peşin ödenmiş giderler	10	9.414.394	19.688.028
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	16	3.623.739	2.841.321
Diğer dönen varlıklar	16	50.798.423	85.753.021
DURAN VARLIKLAR		2.927.045.789	2.226.783.799
Diğer alacaklar	8	33.694	1.212.356
Maddi duran varlıklar	12	56.676.111	45.780.437
Maddi olmayan duran varlıklar	12	252.918	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	2.866.857.000	2.178.716.507
Peşin ödenmiş giderler	10	3.226.066	1.074.499
TOPLAM VARLIKLAR		3.784.074.559	3.034.318.048

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		750.608.653	759.161.622
Kısa vadeli borçlanmalar	13	207.447.977	568.587.996
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	-	15.912.335
Ticari borçlar		278.553.236	14.766.730
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>4, 7</i>	<i>1.322.252</i>	<i>1.242.749</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>7</i>	<i>277.230.984</i>	<i>13.523.981</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.062.488	844.349
Diğer borçlar		62.539.309	3.290.817
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>4</i>	<i>176.801</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>7</i>	<i>62.362.508</i>	<i>3.290.817</i>
Ertelenmiş gelirler	10	183.130.373	104.153.874
Kısa vadeli karşılıklar		14.272.701	47.052.193
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>15</i>	<i>1.075.918</i>	<i>562.246</i>
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>16</i>	<i>13.196.783</i>	<i>46.489.947</i>
<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	<i>16</i>	<i>3.602.569</i>	<i>4.553.328</i>
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.732.401	2.154.037
Uzun vadeli karşılıklar		1.732.401	2.154.037
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	<i>15</i>	<i>1.732.401</i>	<i>2.154.037</i>
ÖZKAYNAKLAR		3.031.733.505	2.273.002.389
Ödenmiş sermaye	17	335.348.000	335.348.000
Sermaye düzeltme farkları	17	1.468.367.360	1.468.367.360
Paylara ilişkin primler/iskontolar	17	3.477.065.461	3.477.065.461
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(1.545.322)	138.348
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>			
<i>tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	<i>17</i>	<i>(2.162.840)</i>	<i>(1.520.304)</i>
<i>Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları</i>		<i>617.518</i>	<i>1.658.652</i>
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	45.870.348	45.870.348
Geçmiş yıllar zararı		(3.053.787.128)	(3.588.289.776)
Net dönem karı		760.414.786	534.502.648
TOPLAM KAYNAKLAR		3.784.074.559	3.034.318.048

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 2022
	Dipnot		
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	18	134.943.630	2.068.203.578
Satışların maliyeti (-)	18	(31.554.241)	(1.030.561.840)
Brüt kar		103.389.389	1.037.641.738
Pazarlama giderleri (-)	19	(90.460.239)	(843.663.142)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(66.870.602)	(111.120.085)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	919.471.396	483.079.882
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(48.398.772)	(307.384.872)
Esas faaliyet karı		817.131.172	258.553.521
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	11.290.038	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		828.421.210	258.553.521
Finansman gelirleri	22	27.100.823	35.071.109
Finansman giderleri (-)	22	(105.473.442)	(557.129.003)
Parasal kazanç		10.366.195	798.007.021
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem karı		760.414.786	534.502.648
Dönem vergi geliri/(gideri)	24	-	-
Dönem karı		760.414.786	534.502.648
Adi pay başına kazanç	25	2,2675	1,6266
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	(642.536)	(1.520.304)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları/ (azalışları)	12, 17	(1.041.134)	1.658.652
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(1.683.670)	138.348
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		758.731.116	534.640.996

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.) (Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Sermaye	Sermaye Avansı	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	Kardan ayrılmış kıstlanmış yedekler	Birikmiş karlar	
									Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem (zararı)/karı
1 Ocak 2022	310.200.000	1.441.835.204	460.142.078	3.179.387.762	-	-	-	45.870.348	(3.307.776.241)	(280.513.534)
Transferler	25.148.000	26.532.156	(460.142.078)	297.677.699	-	-	-	-	(280.513.535)	280.513.534
Sermaye avansı	-	170.000.000	-	-	-	-	-	-	-	170.000.000
Toplam kapsamlı gelir (*)	-	-	-	-	-	(1.520.304)	1.658.652	-	-	534.502.648
31 Aralık 2022	335.348.000	1.468.367.360	-	3.477.065.461	1.520.304	1.658.652	45.870.348	(3.588.289.776)	534.502.648	2.273.002.389
1 Ocak 2023	335.348.000	1.468.367.360	-	3.477.065.461	(1.520.304)	1.658.652	45.870.348	(3.588.289.776)	534.502.648	2.273.002.389
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	534.502.648	(534.502.648)
Toplam kapsamlı gelir (*)	-	-	-	-	-	(642.536)	(1.041.134)	-	-	758.731.116
31 Aralık 2023	335.348.000	1.468.367.360	-	3.477.065.461	(2.162.840)	617.518	45.870.348	(3.053.787.128)	760.414.786	3.031.733.505

(*) Bknz Not 16.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 2022
	Dipnot		
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		7.539.247	497.847.266
Dönem Karı / (zararı)		760.414.786	534.502.648
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(923.148.182)	(1.233.187.142)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	2.823.868	3.400.210
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(12.998.830)	36.966.506
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	43.258.376	288.013.385
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	13	6.608.339	(146.790.862)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	21	(94.332.148)	(284.879.351)
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	11	(749.430.294)	161.231.291
Parasal pozisyon kayıp ve kazançlarıyla ilgili düzeltmeler		(119.077.493)	(1.291.128.321)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		171.451.198	1.197.640.788
Ticari alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		14.074.830	27.754.737
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artışla ilgili düzeltmeler		29.625.338	(25.256.941)
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(309.390.556)	954.225.981
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		8.122.067	66.250.125
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		263.786.506	(19.215.580)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		59.425.293	(359.735)
Ertelenmiş gelirdeki azalış ile ilgili düzeltmeler			
(müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)		72.368.160	(88.761.604)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		33.439.560	283.003.805
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı		8.717.802	498.956.294
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(1.178.555)	(1.109.028)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		34.089.087	826.273.383
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(62.540.258)	(1.369.789)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışlarından kaynaklanan nakit girişler			
Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	12	1.641.664	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(9.694.885)	(1.278.396)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri			
Finansal yatırımlardaki artış azalış	6	211.201.834	828.921.568
		(106.519.268)	-
C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(181.680.352)	(760.182.331)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	13	76.714.953	177.601.682
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	13	(271.448.500)	(968.927.026)
Ödenen faiz		(63.938.929)	(318.152.266)
Alınan faiz	22	26.564.207	35.071.109
Sermaye avansı	17	-	(110.784.224)
Geri alınan payların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	-
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		-	-
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki (artış)/azalış		(176.801)	(3.765.722)
Diğer nakit girişleri		50.604.718	428.774.116
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(140.052.018)	563.938.318
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(89.327.863)	(302.863.560)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	335.461.905	74.387.147
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	106.082.024	335.461.905

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.tr

E-Posta: info@nurolgyo.com.tr

Yatırımcılar için: yatinimci@nurolgyo.com.tr