



*NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.*

01.01.2022 – 31.12.2022

YILLIK FAALİYET RAPORU



YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Görüş

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak - 31 Aralık 2022 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 28 Şubat 2023 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.



- b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şeklinde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

Burak Ozpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2023

	İÇİNDEKİLER	Sayfa
1.	GENEL BİLGİLER	3
2.	ŞİRKETİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR	3
3.	ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	4
4.	YÖNETİM KURULU VE KOMİTELER	5
5.	YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ	8
6.	YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL	10
7.	SEKTÖREL GELİŞMELER	11
8.	YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU	16
9.	ŞİRKET HİSSE PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	16
10.	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	17
11.	FİNANSAL DURUM	25
12.	RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL	34
13.	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM	34
14.	SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ VE UYUM	35
15.	DÖNEM SONRASI GELİŞMELER	36

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU
01.01.2022 – 31.12.2022 YILLIK FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem	: 01.01.2022 – 31.12.2022
Ticaret Unvanı	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ticaret Sicili Numarası	: İstanbul, 375952
Merkez Adresi	: Nurol-Maslak Plaza, Büyükdere Caddesi No:255 Kat:3 Maslak, İstanbul.
Şube Adresi	: Şirket'in şubesi yoktur.
Telefon	: 0212 286 82 40
Fax	: 0212 285 99 56
E-posta Adresi	: yatirimci@nurolgyo.com.tr
İnternet Sitesi Adresi	: www.nurolgyo.com.tr

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

2-ŞİRKETİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR

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

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

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

3- ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

a- Şirket Sermayesi

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. 1999 yılı Aralık ayında Şirket paylarının %49’u halka arz olunmuş olup Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar’da işlem görmektedir.

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 (Onmilyondörtüyüzdörtbin) adet pay A Grubu ve nama yazılı, 324.944.000 (üçyüzyirmidörtmilyondokuzyüzkırkdörtbin) adet pay da B grubu ve hamiline yazılıdır.

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

b- Ortaklık Yapısı

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

Ortağın Adı, Soyadı Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
<i>Nurol Holding A.Ş.</i>	<i>155.564.078</i>	<i>46,39</i>
<i>Nurol L.L.C</i>	<i>25.220.000</i>	<i>7,52</i>
<i>Nurol Teknoloji A.Ş.</i>	<i>17.760.000</i>	<i>5,30</i>
<i>Diğer</i>	<i>136.803.922</i>	<i>40,79</i>
TOPLAM	335.348.000	100,00

c- İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

Şirket Esas Sözleşmesi’nin “Yönetim Kurulu” başlıklı 11’nci maddesi 2’nci fıkrası hükmüne göre; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Bu nedenle yönetim kurulu üyeleri, sadece A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir.

Şirket Esas Sözleşmesi’nin “İmtiyazlı Menkul Kıymetler” başlıklı 8’nci maddesi 1’nci fıkrası hükmüne göre; yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında, imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil, imtiyaz yaratılamaz.

d- Şirket’in iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler : Bulunmamaktadır.

e- Şirket’in doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler : Yoktur.

f- Kredi Derecelendirme Notu

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

4- YÖNETİM KURULU VE KOMİTELER

Yönetim Kurulu 6 kişiden oluşmaktadır.

Adı Soyadı	Mevcut Görevi	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
M.Oğuz ÇARMIKLI	Yönetim Kurulu Başkanı	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir.
S.Ceyda ÇARMIKLI	Yönetim Kurulu Murahhas Üye	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir
Semih KAYAALP	Yönetim Kurulu Üyesi	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir
Tarık ONGUN	Yönetim Kurulu Üyesi	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir
Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir
Necdet GÜRBÜZTÜRK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları

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

Yönetim Kurulu Komiteleri

	Kurumsal Yönetim Komitesi	Denetimden Sorumlu Komite	Riskin Erken Saptanması Komitesi
BAŞKAN	Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ	Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ	Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ
ÜYE	Necdet GÜRBÜZTÜRK	Necdet GÜRBÜZTÜRK	Necdet GÜRBÜZTÜRK
ÜYE	Ahmet Başar GÖGEN		

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.

Denetimden Sorumlu Komite

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirketin Risk limitlerinin belirlenmesi ve yenilenmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na görüş bildirmekte ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemeleri gerçekleştirmektedir. Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ile yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunmakta ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesini sağlamaktadır. Komite, Yönetim Kuruluna her iki ayda bir durum değerlendirmesine ilişkin rapor vermektedir.

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yer almaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri



M. Oğuz ÇARMIKLI
Yönetim Kurulu Başkanı

1947 yılında Ardahan’da doğdu. 1973 yılında İstanbul Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi Yıldız Mühendislik Yüksek Okulu, İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Mezuniyetini takiben, Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.de Türkiyede ve yurt dışında birçok önemli inşaat projesini hayata geçirmiştir. Teknolojik gelişmeleri takip ederek istikrarlı bir şekilde büyümeyi hedefleyen çalışmalarına devam etmektedir. M. Oğuz ÇARMIKLI Nurol Holding çatısı altında toplanan 20’ye yakın şirkette Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevini sürdürmektedir.



S. Ceyda ÇARMIKLI
Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi

1975 yılında İstanbul’da doğdu. 1996 yılında Bilkent Üniversitesi’nde İşletme bölümünü, 1998 yılında Pepperdine Üniversitesi’nde Finans yüksek lisansını tamamladı. Mezuniyetinin ardından 2000-2001 yıllarında Arthur Andersen’da Yönetim danışmanlığı, 2001-2009 yıllarında Nurol Yatırım Bankası A.Ş.’de Kurumsal Finansman Müdürü olarak çalışmıştır. 2009 yılından sonra Nurol Holding A.Ş.’de İş Geliştirme Koordinatörü, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Nurol Yatırım Bankası A.Ş.’de yönetim kurulu üyesi olarak görevine devam etmektedir.



Semih KAYAALP
Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında İstanbul’da doğmuştur. Şişli Terakki Lisesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. San Francisco State Üniversitesi (ABD) İşletme Bölümü yüksek lisansdan mezun olmuştur. Nurol İnşaat Sheraton Apart Otel ve Kongre Merkezi Projesi Saha Mühendisliği ve Kalite Kontrol, Çevre ve İş Güvenliği Sistemleri Sorumlusu görevinde bulunmuştur. Mesa Nurol Bahçeşehir Evleri Projesi Proje Mühendisliği görevi yapmıştır. Halen Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Nurol İnşaat A.Ş şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.



Tarık ONGUN
Yönetim Kurulu Üyesi

1973 yılında İstanbul'da doğmuştur. Kadıköy Anadolu Lisesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. 1999 yılında Koç Üniversitesi Executive MBA programını tamamlamıştır. Son 15 yılda 16 farklı proje ve 10.000'den fazla ev/ofis/mağaza satışı gerçekleştirmiştir. Tarık ONGUN, aynı zamanda FIFA kokartlı yardımcı hakemlik yapmıştır. 2007 yılından bu yana gayrimenkul sektöründe bulunan Tarık ONGUN, halen Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.



Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1966 yılında TED Ankara Koleji'nden, 1971 yılında Gazi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ, çalışma hayatına 1974 yılında Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.'de mühendis olarak başlamıştır. Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ, Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin yurtiçi ve Suudi Arabistan, Libya, Fas, Rusya'da yürütülen yurtdışı projelerinde çeşitli görevlerde bulunmuş olup, 2015 yılında emekli olmuştur.



Necdet GÜRBÜZTÜRK
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Onursal Yargıtay Daire Başkanı olan Necdet GÜRBÜZTÜRK, Kabataş Erkek Lisesi'ni bitirmiş, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden 1975 yılında mezun olmuştur. Ankara hakim adayı olarak mesleğe başlayan Necdet GÜRBÜZTÜRK; çeşitli ilçe hakimliklerinde ve Ankara Hakimliği görevlerinde bulunmuştur. 2 Kasım 2000 tarihinde Yargıtay Üyeliğine seçilen Necdet GÜRBÜZTÜRK, 28 Haziran 2007 tarihinde Yargıtay 2. Hukuk Dairesi Başkanlığı'na seçilmiş olup 23 Ocak 2015 tarihinde bu görevinden yaş haddi sebebiyle emekli olmuştur.

5-YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ

Şirket yönetim kurulu toplantılarının gündemi Şirketin Genel Müdürü'nün teklifi ve Yönetim Kurulu Üyelerinin onayı sonucunda belirlenir. Yönetim Kurulu bir takvim yılı içerisinde 4 (Dört) kez periyodik olarak toplanır. İhtiyaç halinde ilave toplantılar düzenlenir. Toplantılara çağrı, Yönetim Kurulu Üyelerinin bilgilendirilmesi ve iletişimi Genel Müdürlük sekreteryası tarafından sağlanır. Toplantılarda farklı görüş açıklanması halinde konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri ile bağımsız üyelerin farklı görüş açıkladığı konulara ilişkin karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilir.

Genel Kurul

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, T.T.S.G.'de , MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ile www.nurolgyo.com adresinde yer alan internet sitemizde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce yapılmaktadır.

Nama yazılı pay sahiplerine yine aynı süre içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla tebliğ edilmesi şeklinde yapılmakta, pay sahiplerinin Genel Kurula katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az 7 gün önce pay defterine kayıt yaptırması şartı aranmaktadır. Bağımsız Denetimden geçmiş mali tablolar, faaliyet raporu ve ekspertiz raporları ile Denetçi görüşü, Şirket genel merkezinde pay sahiplerinin görüşlerine sunulur. Genel Kurul Toplantısı MKK nezdinde Elektronik olarak da yayınlanılarak önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı kiralınması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

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

2021 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2021 faaliyet yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunması ve görüşülmesi,
3. 2021 faaliyet yılına ait Bağımsız Denetim Şirketi Raporunun okunması,
4. 2021 faaliyet yılına ait finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
5. 2021 faaliyet yılına ait faaliyet ve işlemlerinden dolayı yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmeleri,
6. 2021 faaliyet yılı kâr dağıtımı yapılamayacağına ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin görüşülerek karara bağlanması,
7. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.01.2022 tarih ve 2022/2 sayılı Duyurusu ile Şirketin 2022 yılından itibaren 1. Grup şirketlere dahil edilmesi nedeniyle, mevcut bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu olumlu görüşü hakkında pay sahiplerinin bilgilendirilmesi,
8. Kayıtlı sermaye tavan artışı ve süre uzatımı amacıyla, esas sözleşmenin ekteki "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 7'nci maddesi tadilinin görüşülerek karara bağlanması,
9. 2022 faaliyet yılına ait yönetim kurulu üyeleri, üyelik ücretlerinin görüşülerek karara bağlanması,
10. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu gereği 2022 yılı hesap ve işlemlerinin denetimi için Yönetim Kurulunun bağımsız dış denetleme kuruluşu seçimi ile ilgili önerisinin görüşülerek karara bağlanması,
11. Kâr Dağıtım Politikası tadiline ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin görüşülerek karara bağlanması
12. Bağış ve Yardım Politikası tadiline ilişkin pay sahiplerinin bilgilendirilmesi,
13. Şirket Genel Kurul Çalışma Usul ve Esasları hakkında İç Yönerge Tadilinin görüşülerek karara bağlanması,
14. 2021 faaliyet yılında yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerinin bilgilendirilmesi ve 01.01.2022-31.12.2022 faaliyet yılı bağış sınırının görüşülerek karara bağlanması,
15. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi,
16. 2021 faaliyet yılı içerisinde ekspertiz değerinin altında yapılan satış ve kiralalmalar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
17. Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde, Şirket tarafından 2021 yılında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile bunlardan elde edilen gelir veya menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
18. Kapanış.

6- YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL

a)-Yönetimde Söz Sahibi Personel

Adı Soyadı	Unvanı
Nurdoğan TOPUZ	Genel Müdür
Sena ERSOY	Proje Geliştirme Direktörü
Kürşat Oğuzhan	Projeler Direktörü
Ülker Afacan	Satış Direktörü
Nadir Güneş YILDIZ	Finansal Planlama ve Raporlama Direktörü
Sebla Akdağ	Pazarlama Direktörü

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Ahmet Başar Gogen

Lisans Türü

Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı 911802

Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Lisansı 913753

İletişim Bilgileri

Telefon: 0 212 286 82 40

Mail: yatirimci@nurolgyo.com.tr

b)- Personel Sayısı

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirkette çalışan toplam personel sayısı 45'dir.

c)- Şirket Genel Kurulu'nca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler

Bulunmamaktadır.

d)- Yönetim Organı Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerimize aylık net 8.000 TL huzur hakkı ücreti ödenmektedir. Diğer üyelere herhangi bir ücret ödenmemektedir. Şirket yönetim kurulu üyelerine borç ya da kredi kullandırmamakta, veya lehine kefalet gibi teminatlar verilmemektedir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

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

e) Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Şirketimizin 29.04.2022 tarihli ve 2022/10 numaralı Yönetim Kurulu kararı kapsamında, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 18. maddesi hükmü ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun, II.18-1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği çerçevesinde yapılan değerlendirme neticesinde; 2022 – 2026 yılları için Şirketimiz mevcut 400.000.000.- TL (Dört Yüz Milyon Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000.- TL (Bir Milyar Türk Lirası)'na artırılması konusunda Şirketimiz esas sözleşmesinin 7. maddesinin tadiline ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığımız başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun E-12233903-340.08-21631 sayılı yazısı ile 20.05.2022 tarihinde, T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından da E-50035491-431.02-00075132225 sayılı yazısı ile 01.06.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Bu kapsamda 23.06.2022 tarihinde gerçekleştirilen 2021 yılı Olağan Genel Kurulunda şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı artırımı ve izin süresinin uzatılması için Esas Sözleşmenin 7. maddesinin değiştirilmesi konusu görüşülerek kabul edilmiştir.

Şirket Esas Sözleşmemizin 7. maddesine ilişkin değişiklik 05.07.2022 tarihinde tescil edilmiş olup, 05.07.2022 tarihinde 10613 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

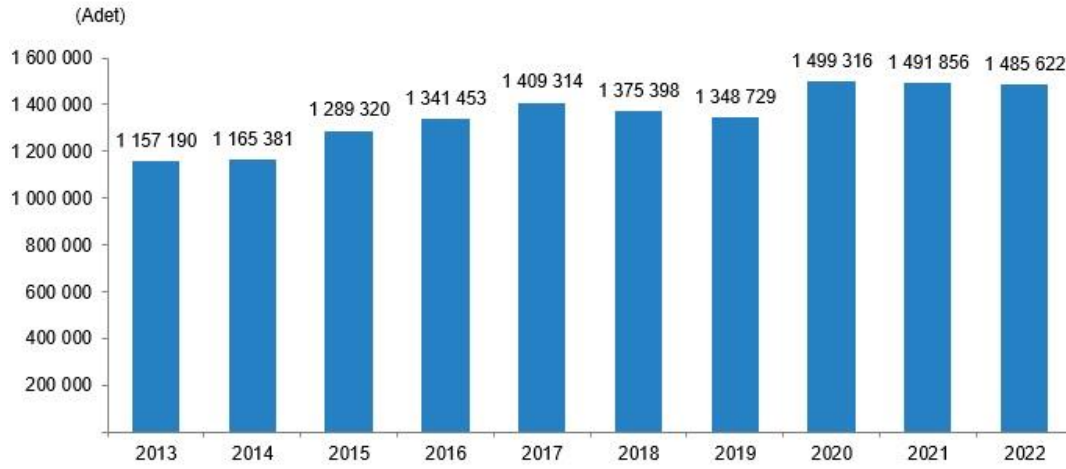
7- SEKTÖREL GELİŞMELER

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye genelinde 2022 yılında 1 milyon 485 bin 622 konut satıldı

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

Konut satışı, 2013-2022



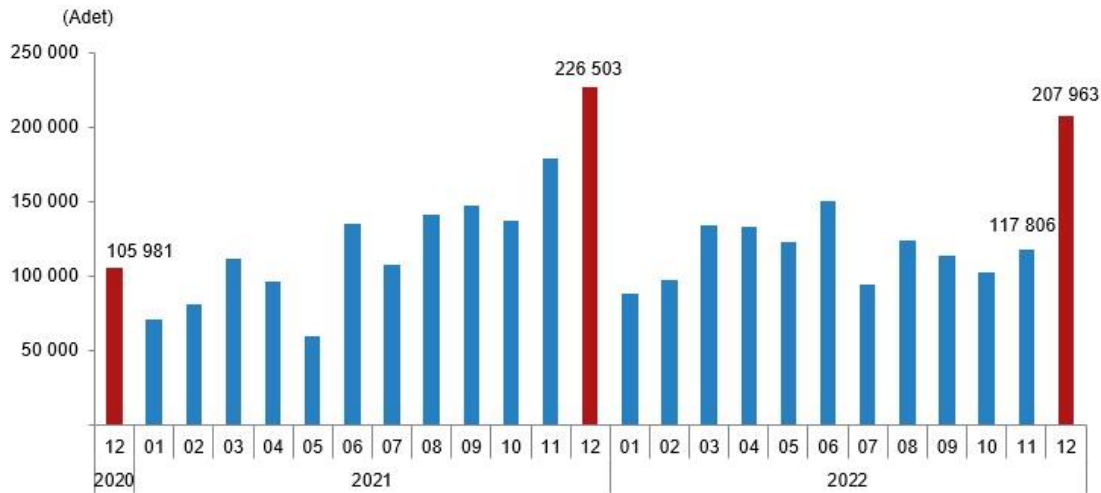
Türkiye genelinde Aralık ayında 207 bin 963 konut satıldı

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

Konut satış sayısı, Aralık 2022

	Aralık			Ocak - Aralık		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	207 963	226 503	-8,2	1 485 622	1 491 856	-0,4
İpotekli satış	21 796	45 260	-51,8	280 320	294 530	-4,8
Diğer satış	186 167	181 243	2,7	1 205 302	1 197 326	0,7
Satış durumuna göre toplam satış	207 963	226 503	-8,2	1 485 622	1 491 856	-0,4
İlk el satış	77 889	76 747	1,5	460 079	461 523	-0,3
İkinci el satış	130 074	149 756	-13,1	1 025 543	1 030 333	-0,5

Konut Satışı, Aralık 2022



İpotekli konut satışları 21 bin 796 olarak gerçekleşti

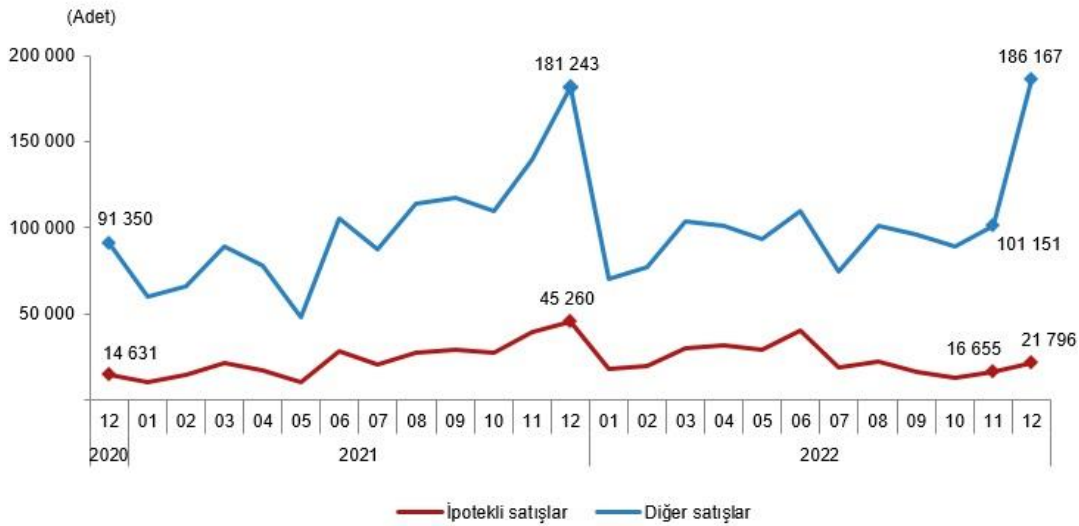
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %51,8 azalış göstererek 21 bin 796 oldu. 2022 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %4,8 azalışla 280 bin 320 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında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

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

Diğer satış türleri sonucunda 186 bin 167 konut el değiştirdi

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

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2022



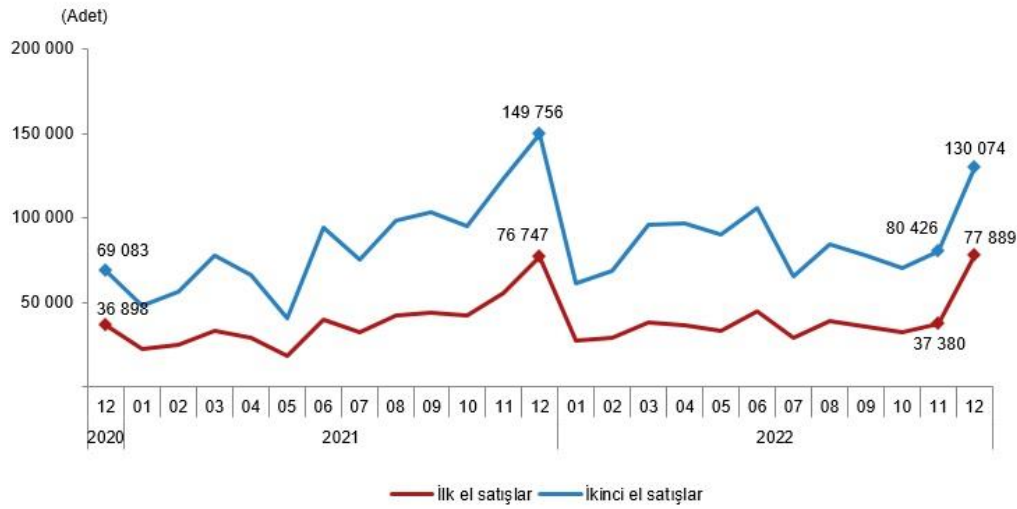
İlk el konut satış sayısı 77 bin 889 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,5 artarak 77 bin 889 oldu. İlk el konut satışları 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,3 azalışla 460 bin 79 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı Aralık ayında %37,5, 2022 yılında %31,0 oldu.

İkinci el konut satışlarında 130 bin 74 konut el değiştirdi

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

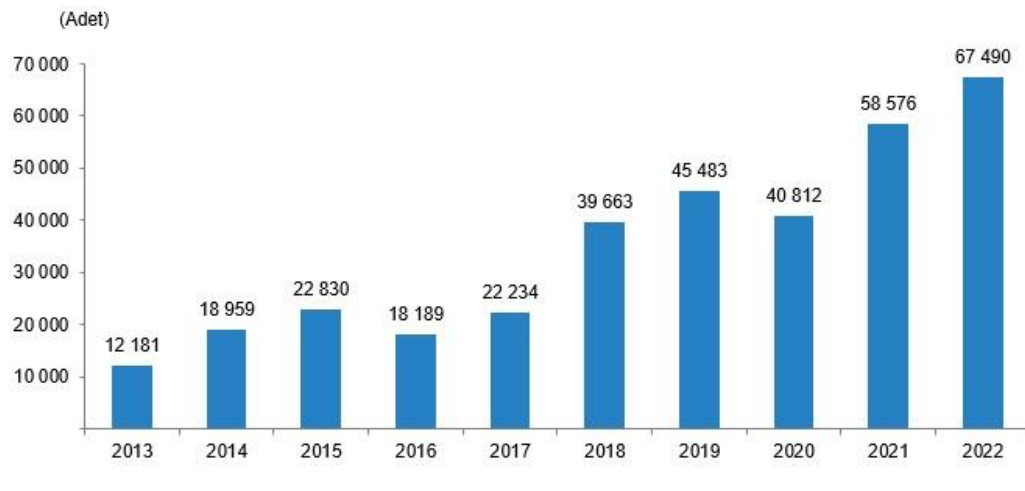
Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2022



Yabancılara 2022 yılında 67 bin 490 konut satıldı

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

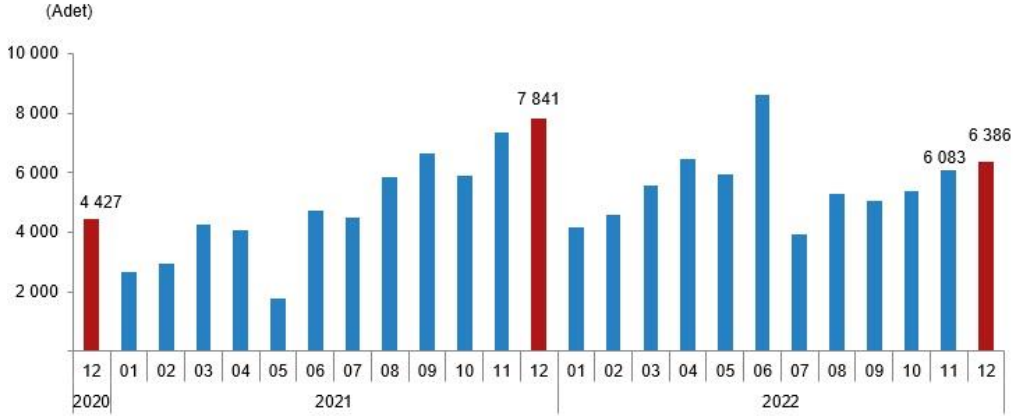
Yabancılara yapılan konut satışı, 2013-2022



Yabancılara Aralık ayında 6 bin 386 konut satışı gerçekleşti

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

Yabancılara yapılan konut satışı, Aralık 2022

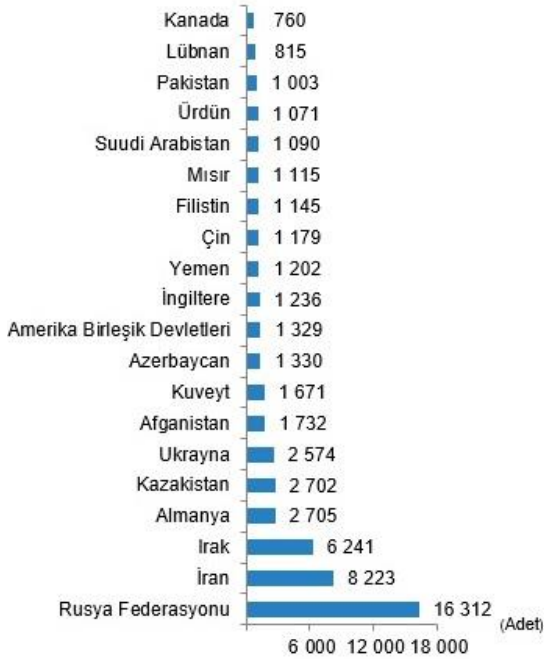


Uyruklara göre 2022 yılında en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

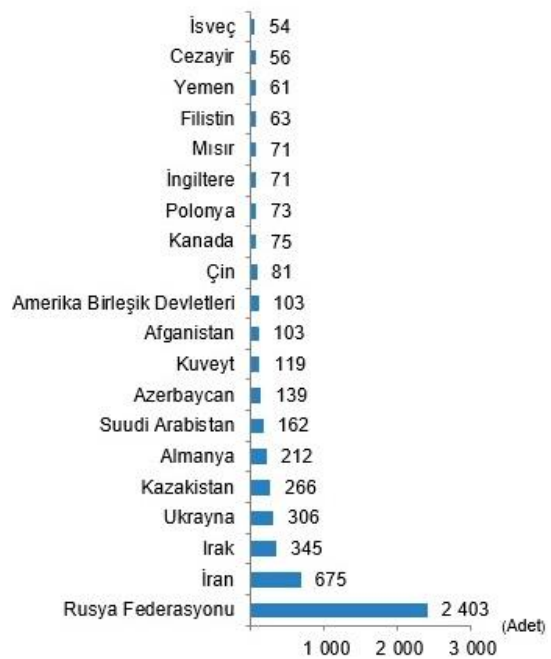
Rusya Federasyonu vatandaşları 2022 yılında Türkiye'den 16 bin 312 konut satın aldı. Rusya Federasyonu'nu 8 bin 223 konut ile İran vatandaşları ve 6 bin 241 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Aralık ayında ise Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 403 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 675 konut ile İran, 345 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Uyruklara göre konut satışı, ilk 20 ülke, 2022



Uyruklara göre konut satışı, ilk 20 ülke, Aralık 2022



Türkiye'de 2022 yılında kadınlar 484 bin 654, erkekler 821 bin 132 konut satın aldı

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

Cinsiyete göre konut satışı, 2022

	2022		2021	
	Adet	Pay (%)	Adet	Pay (%)
Toplam	1 485 622	100,0	1 491 856	100,0
Kadın	484 654	32,6	506 495	34,0
Erkek	821 132	55,3	819 730	54,9
Kadın ve erkek ortak	24 193	1,6	28 900	1,9
Diğer ⁽¹⁾	155 643	10,5	136 731	9,2

(1) Kadın, erkek ve ortak satın alanlar dışında kalan diğer (tüzel ve yabancı) konut satışlarını ifade etmektedir.

*TÜİK (KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ BÜLTENİ)

8- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

Şirket'imiz 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 etmektedir. Gelişmeler Kamuoyuyla paylaşılmaktadır. Şirket'imizin rapor döneminde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

9- ŞİRKET HİSSE PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Performans

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021 – 31.12.2022
BIST 100 (XU100)	1.857,65	5.509,16	% 196,57
BIST GYO (XGMYO)	721,09	2.098,94	% 191,08
NUGYO	5,80	8,68	% 49,66

10- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**-Ekspertiz Raporu Özetleri*****NUROL TOWER*****RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01.12.2022 tarih ve 004 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 26.12.2022
Raporlama Süresi	: 30.12.2022
Rapor No	: 4 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2022/NUROLOGYO/004
Raporun Konusu	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 83 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak, No: 2, Nurol Tower, 76 adet bağımsız bölüm, Şişli/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m ² yüzölçümlü, 3 no'lu parselde kayıtlı 76 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Turizm Tesis Alanı", Plan notları: Emsal (E): 3,00, Hmax: Serbest
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Bkz. Rapor / 7.6. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi"

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	2.188.910,-TL	2.518.163,-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	539.965.000,-TL	546.055.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

NUROL PARK PROJESİ (OASIS CADDE)**RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01.12.2022 tarih ve 005 kayıt no'lu
Rapor/Değer Tarihi	: 26.12.2022
İmza Tarihi	: 30.12.2022
Raporlama Süresi	: 02.01.2023
Rapor No	: 4 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2022/NUROLGYO/005
Raporun Konusu	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 87 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi, No: 45, Nurol Park Sitesi, E Blok, 87 Adet Bağımsız Bölüm, Bağcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, Güneşli Çiftliği Mevkii, 245DS4B pafta, 3153 adada konumlu 55.268,17 m ² yüzölçümlü "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.
Mevcut Kullanım	: Kısım boş kısmen kiracıları tarafından dükkan olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejanti: "Prestij Hizmet Alanı", Plan notları: TAKS: 0,50 ve KAKS: 2,00
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Dükkan

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	1.838.820,-TL	2.169.808,-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	377.651.000,-TL	445.628.180,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

NUROL PARK K BLOK

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: NuroL Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01.12.2022 tarih ve 006 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 26.12.2022
Raporlama Süresi	: 30.12.2022
Rapor No	: 4 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2022/NUROLGYO/006
Raporun Konusu	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; NuroL GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 2 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi, No: 41, NuroL Park Sitesi, K Blok, Daire: 86 ve 87, Bağcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, Güneşli Çiftliği Mevkii, 245DS4B pafta, 3153 adada konumlu 55.268,17 m ² yüzölçümlü "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 K bloktaki 86 ve 87 no'lu bağımsız bölüm
Sahibi	: NuroL Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Prestij Hizmet Alanı", Plan notları: TAKS: 0,50 ve KAKS: 2,00
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Konut

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	20.560,-TL	22.205,-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	3.840.000,-TL	4.147.200,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

NUROL LIFE PROJESİ**RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01.12.2022 tarih ve 007 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 23.12.2022
Rapor Tarihi	: 30.12.2022
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2022/NUROLGYO/007
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 24 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi, No: 122, Nurol Life, Toplam 24 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.525,68 m ² yüzölçümlü "57 katlı betonarme bina ve arsası" nitelikli 54 no'lu parselde yer alan 24 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Konut ve ofis olarak kısmen kiracıları tarafından kullanılmakta olup, kısmen boştur.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.1.5. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Ofis ve konut

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	1.371.810,-TL	1.618.736,-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	385.780.000,-TL	455.220.400,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

NUROL PLAZA

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01.12.2022 tarih ve 002 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 23.12.2022
Raporlama Süresi	: 30.12.2022
Rapor No	: 5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2022/NUROLGYO/002
Raporun Konusu	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 14 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Nurol Plaza, No: 255, B Blok, 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler, Sarıyer/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 4064 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler.
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Ticaret Alanı (T2)", Plan notları: TAKS: 0,40 ve Emsal: 2,00
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Ofis/büro

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
14 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	552.400,-TL	651.832,-TL
14 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri	140.560.000,-TL	165.860.800,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

NUROL RESIDENCE

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ □	5.12.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ □	29.12.2022
RAPOR TARİHİ	30.12.2022
RAPOR NO	NUGYO-2210077
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ BAĞCILAR MAHALLESİ'NDE YER ALAN NUROL REZİDANSTA YER ALAN 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	BAĞCILAR MAHALLESİ, KOZA CADDESİ, NO:128-130 (VEDAT DALOKAY CADDESİ NO:111) NUROL REZİDANS A BLOK:6,8,10,11 B BLOK:1,4,5 BAĞ EVİ:37 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 8 Adet bağımsız bölümün;

30.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

63.700.000 .-TL

(Altmış Üç Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

75.166.000 .-TL

OASIS AVM

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01.12.2022 tarih ve 003 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 27.12.2022
Raporlama Süresi	: 30.12.2022
Rapor No	: 3 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2022/NUROLGYO/003
Raporun Konusu	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 13 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira ve pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

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 ili, 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.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Ticaret Alanı", Plan notları: TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Mağaza

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
13 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	181.900,-TL	214.642,-TL
13 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri	29.662.000,-TL	35.001.160,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Eren YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 909587)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.12.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2022
RAPOR TARİHİ	30.12.2022
RAPOR NO	NUGYO-2210078
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ 1 ADET BÜRO NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	GAZİOSMANPAŞA MAH. İRAN CAD. KARUM İŞ MERKEZİ NO:21 BB. NO: 439 ÇANKAYA/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL -Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 439 no'lu bağımsız bölümün;

30.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

1.450.000 .-TL

(Bir Milyon Dört Yüz Elli Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.711.000 .-TL

Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	234.302.231	204.588.810
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.355.457.200	1.223.987.107
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		136.299.644	215.964.856
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.726.059.073	1.644.540.772
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	354.730.823	1.142.885.505
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	1.391.250
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1.269.342.805	402.693.373
Diğer kaynaklar		101.985.445	97.570.644
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.726.059.073	1.644.540.772
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	124.540.987	27.480.128
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrimakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	47.901.337	11.438.738
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	114.694.971	16.100.958

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	%0,00	%0,00	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%78,53	%74,43	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%13,57	%12,44	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	%0,00	%0,00	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,00	%0,00	Azami %20
6 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	%0,00	%0,00	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (*) (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%29,30	%243,02	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (***)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%7,22	%1,67	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%6,64	%0,98	Azami %10

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

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

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

11- FİNANSAL DURUM

a- Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu

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

Nurol Tower projesinin yer aldığı taşınmazla ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatının iptali için gerçek kişiler tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul 3.İdare Mahkemesinin 2014/656 Esas sayılı dosyası ile açılan iptal davasına, davalılar yanında müdahil olunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş olup, karar temyiz edilmiştir.

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

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği düşünülmektedir.

b- Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin dönem içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

Şirket'in 31 Aralık 2022 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 1.726.059.072 TL olup (31 Aralık 2021: 1.644.540.772 TL), Hasılat'ı 1.069.391.030 TL'dir (31 Aralık 2021: 484.199.469 TL). Şirket'in 31 Aralık 2022 itibarıyla Net Dönem Karı 858.513.223 TL (31 Aralık 2021: Net Dönem Zararı - 103.636.036 TL) olarak gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 379.358.201 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 455.408.991 TL olup, 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde net dönem karı 858.513.223 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.355.457.199 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Şirket tarafından değerlendirilecektir.

Şirket'in Nurol Tower, Nurol Park ve Nurol Life Projeleri ile ilgili olarak, satışı gerçekleştirilmemiş olan ve bu çerçevede nakdi giriş yaratacak konut adedi sırasıyla 22, 2 ve 24'tür. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 248 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.628 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 386 adet konut teslim edilmiştir.

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

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

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		379.358.201	432.579.817
Nakit ve nakit benzerleri	5	234.302.230	204.589.455
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4, 6	1.075.824	2.868
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	13.356.019	18.398.963
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	6	34.082.684	10.592.544
Stoklar	8	33.203.199	158.966.107
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	9	9.570.707	17.530.475
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	14	1.724.386	1.024.551
Diğer dönen varlıklar	14	52.043.152	21.474.854
DURAN VARLIKLAR		1.346.700.871	1.211.960.955
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	-	637.650
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	735.774	1.272.168
Maddi duran varlıklar	11	23.058.988	14.185.163
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.322.254.000	1.065.021.000
Peşin ödenmiş giderler	9	652.109	13.383.356
Diğer duran varlıklar	14	-	117.461.618
TOPLAM VARLIKLAR		1.726.059.072	1.644.540.772
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		455.408.991	845.549.091
Kısa vadeli borçlanmalar	12	345.073.693	501.650.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	12	9.657.130	246.078.796
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4, 6	754.219	11.402.544
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	8.207.648	1.152.260
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		512.432	341.042
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	-	1.391.250
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		1.997.183	1.348.701
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	9	57.887.509	67.264.901
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		341.225	196.062
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	28.214.556	10.396.007
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	2.763.396	4.326.804
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.307.276	396.298.308
Uzun vadeli borçlanmalar	12	-	395.155.985
Ertelenmiş gelirler	9	-	637.650
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		1.307.276	504.673
ÖZKAYNAKLAR		1.269.342.805	402.693.373
Ödenmiş sermaye	15	335.348.000	310.200.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	15	864.652.480	719.800.000
Sermaye avansı	15	-	170.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	15	(1.395.352)	(616.081)
<i>Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları</i>		18.228.398	9.313.398
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	7.021.505	7.021.505
Geçmiş yıllar zararı		(813.025.449)	(709.389.413)
Net dönem karı		858.513.223	(103.636.036)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.726.059.072	1.644.540.772

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

c) Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:

Şirketin sermayesinin karşılıksız kalmasına veya borca batık olmasına ilişkin herhangi bir durum mevcut değildir.

d) Varsa Şirket'in finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:

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.

e) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin Kâr Dağıtım başlıklı 28. maddesi uyarınca; Şirket, kâr dağıtım konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca, payları borsada işlem gören şirketlerin kâr dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi ve Şirket kâr dağıtım politikası çerçevesinde, dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulunun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurulca kararlaştırılır.

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.

23.06.2022 tarihinde yapılan 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, Şirket'in 2021 yılı hesap dönemine ait yasal kayıtlarında (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlar) net dağıtılabilir dönem karı bulunmaması dolayısıyla kar dağıtım yapılmaması kabul edilmiştir.

Kar Dağıtım Politikası

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ("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 gereksinimlerine 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 dağıtımını 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.

Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

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.

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Bilgiler

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankalar		
Nurol Yatırım Bankası ("Nurol Bank")	78.509.364	23.056
Toplam	78.509.364	23.056
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Tümad Madencilik San. ve Tic. A.Ş.	1.072.502	-
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	3.322	-
Sgo İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	2.868
Toplam	1.075.824	2.868

Kısa vadeli ticari borçlar

Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	513.439	371.925
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	190.224	105.233
Nurol Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	32.684	17.552
Nurol Holding A.Ş. ("Nurol Holding") (*)	10.239	10.827.911
Nurol Plaza Yönetimi	5.979	7.257
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	1.654	3.329
Nurol Tower Site Yönetimi	-	36.080
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	-	17.114
Sgo İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	11.356
Nurol Life Site Yönetimi	-	505
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	-	-
Diğer	-	4.282
Toplam	754.219	11.402.544

(*) Şirket'in Nurol Holding'e olan borcu, Şirket'in Holding'e ödeyeceği yansıtma giderlerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli diğer borçlar

Nurol Holding (*)	-	1.391.250
Toplam	-	1.391.250

(*) Nakit ihtiyacından dolayı kullanmış olduğu adet faizli borca ilişkin tutarlardan oluşmaktadır. Borca ilişkin faiz oranı tutarın TL kısmı için %26,99 (2021 Yılı ilk altı ay : %20,37, İkinci altı ay : %21,84) ABD Doları kısmı için ise %9,73 (2021 Yılı ilk altı ay : %7,18, İkinci altı ay : %6,88) olarak belirlenmiştir.

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

Gelirler	2022	2021
İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri		
Nurol İnşaat Ticaret A.Ş.	3.945.766	2.639.063
Tümad Madencilik San. ve Tic. A.Ş.	908.900	-
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	36.045	27.462
Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş.	1.766	-
Toplam	4.892.477	2.666.525

İlişkili taraflardan diğer gelirler

Nurol Park Site Yönetimi	-	387.354
Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	-	32.962
Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş.	-	30.683
Nurol Holding A.Ş.	-	24.937
Toplam	-	475.936

Giderler	2022	2021
-----------------	-------------	-------------

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

Nurol Sigorta	264.418	493.970
Toplam	264.418	493.970

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

Nurol Holding	2.034.600	1.569.545
Toplam	2.034.600	1.569.545

İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	1.486.087	612.971
Toplam	1.486.087	612.971

İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri

	2022	2021
Nurol Tower Site Yönetimi	4.079.245	2.845.341
Nurol Life Site Yönetimi	2.694.141	1.745.657
Nurol Park Site Yönetimi	2.579.805	1.209.341
Nurol Konakları	1.596.396	1.394.004
Nurol Plaza	635.313	324.468
Botim	81.063	37.206
Karum Yönetimi	-	7.295
Toplam	11.665.963	7.563.312

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

	2022	2021
Nurol Holding	3.374.631	8.201.079
Nurol Yatırım Bankası	59.970	28.982.374
Toplam	3.434.601	37.183.453

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

Botim A.Ş.	447.112	47.079
Nurol Holding	395.347	33.727
Sgo İnşaat Ticaret A.Ş	94.991	-
Bosfor Turizm	37.790	24.399
Nurol Plaza	36.487	-
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yön.AŞ.	1.100	-
Toplam	1.012.827	105.205

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (Yatırım harcamaları)

Nurol İnşaat	659.167	88.869
Toplam	659.167	88.869

12- RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL

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

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

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

13- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM

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

üzerinden “Kurumsal Yönetim Uyum Raporu” (URF) ve “Kurumsal Yönetim Bilgi Formu” (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmış olup Şirketimizin www.nurolgyo.com adresinde yer alan “Yatırımcı İlişkileri” başlığı altında pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

Düzenleme uyarınca uygulaması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkeleri’nden, henüz tümüyle uyum sağlanamayan başlıca ilkeler aşağıda belirtilmiştir.

- 1.5.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; azlık hakları, esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, genel uygulamalara paralel olarak azınlığa düzenlemelerdeki genel hükümler çerçevesinde haklar sağlanmıştır.
- 2.1.3 numaralı ilkeye ilişkin olarak; sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya açıklanması gereken, özel durum ve dipnotlar hariç finansal tablo bildirimleri Türkçe’nin yanı sıra eş anlı olarak İngilizce açıklama yapılmamıştır.
- 3.2.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model veya mekanizma oluşturulmamıştır.
- 3.3.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara veya temsilcilerine bildirilmekte olup herhangi bir sendika görüşü alınmaz.
- 4.2.8 numaralı ilkeye ilişkin olarak; yönetici sorumluluk sigortası yapılmamaktadır.
- 4.3.9 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu’nda kadın üye oranı için henüz bir hedef oran ve hedef zaman belirlenmemiş olup, Yönetim Kurulu’nda bir kadın üye bulunmaktadır.
- 4.5.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu Komitelerinde görevlendirme Yönetim Kurulu Üyeleri’nin bilgi birikimi ve tecrübeleri dikkate alınarak, ilgili mevzuat doğrultusunda yapılmakta, bazı Yönetim Kurulu üyeleri birden fazla komitede görevlendirilmektedir. Ancak birden fazla komitede görev alan üyeler, ilişkili konularda görev yapan komiteler arası iletişimi sağlamakta ve işbirliği imkanlarını artırmaktadır.
- 4.6.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer menfaatlar faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Ancak, yapılan ödemeler kişi bazında değil, genel uygulamalara paralel şekilde tüm üst yönetim için toplu olarak kamuya açıklanmaktadır.

Önümüzdeki dönemde de ilkelere uyum için; mevzuattaki gelişmeler ve uygulamalar dikkate alınarak gerekli çalışmalar sürdürülecektir.

14- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ VE UYUM

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 değişiklikle Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi uygulamaya konulmuştur.

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

edilecek bulgulara göre uyum esaslarının belirlenecek olması gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır.

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

15- DÖNEM SONRASI GELİŞMELER

Türkiye'nin güney doğu kesiminde pek çok ilimizi etkileyen bir deprem meydana gelmiştir. Şirket'in faaliyetlerini yürüttüğü bölge göz önünde bulundurulduğunda şirket operasyonları üzerinde direkt bir etki beklenmemektedir.



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
2022 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu 2022



1. PAY SAHİPLERİ

İlgili Şirketler □

İlgili Fonlar □

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Yoktur
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	Yoktur
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Yoktur
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1032539
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmadı
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	İlgili maddede yer alan işlemler oluşmadığı için duyuru yapılmamıştır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	İlgili madde kapsamında işlemimiz bulunmamaktadır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri - Kurumsal Bilgi
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1038985
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Menfaat sahiplerine açık olmakla birlikte katılım olmamıştır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Yoktur
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 46,39
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Yoktur

1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri - Kurumsal Bilgi
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Yönetim Kurulu'muzun 2022/12 sayılı aldığı karar ile ; Şirket'imizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II, No: 19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, 2021 yıl sonu yasal kayıtlarında (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlar) net dağıtılabılır dönem karı bulunmaması dolayısıyla, kar dağıtımını yapılmamasına ilişkin önerinin Genel Kurul'un onayına sunulmasına oybirliği ile karar verilmiştir.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1038985

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
23/06/2022	0	% 55,62	% 0,04	% 55,58	Yatırımcı İlişkileri -Genel Kurul Verileri	Yatırımcı İlişkileri -Genel Kurul Verileri	-	15	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1032539

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Şirket internet sitesinin "Kurumsal" ve "Yatırımcı İlişkileri" bölümleri
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	www.nurolgyo.com/tr/kurumsal/ortaklik.html
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe - İngilizce
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu - Yönetim Kurulu ve Komiteler
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu - Komiteler
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu - Yönetim Kurulu'nun Faaliyetleri
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu - Şirketin Taraf Olduğu Davalar
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı işbirliklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu - İnsan Kaynakları Yaklaşımı

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3. MENFAAT SAHİPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler - Kurumsal Bilgi - Tazminat Politikası
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	Yoktur
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Kurumsal Yönetim Komitesi
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@nurolgyo.com.tr
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Yoktur
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Yoktur
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Şirket Üst Düzey Yöneticileri gerekli halefiyet planlarını oluşturmaktadır.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yoktur
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yoktur
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Yoktur
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri - Kurumsal Bilgi - Etik Kurallar

Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler

Yatırımcı İlişkileri - Kurumsal Bilgi - Bağış ve Yardım Politikası

İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler

Personel Yönetmeliği ve Etik Kurallarında yolsuzlukla mücadele için alınan önlemlere yer verilmektedir.

4. YÖNETİM KURULU-I

4. YÖNETİM KURULU-I	
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Yoktur
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır (No)
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet (Yes)
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Mehmet Oğuz ÇARMIKLI-Yönetim Kurulu Başkanı,Saadet Ceyda ÇARMIKLI- Murahhas Üye, Semih KAYAALP-Yönetim Kurulu Üyesi. Tark ONGUN- Yönetim Kurulu Üyesi,
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Yoktur
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Risk Yönetimi ve İç Kontrol
Yönetim kurulu başkanının adı	MEHMET OĞUZ ÇARMIKLI
İcra başkanı / genel müdürün adı	NURDOĞAN TOPUZ
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim Kurulu Başkanı ile İcra Başkanı aynı kişi değildir.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yoktur
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Kadın Üye sayısı 1 - Kadın Üye oranı %17

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulunun Yapısı						
			Yönetim Kuruluna	Bağımsızlık Beyanının Yer	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/ Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	İlk Seçilme Tarihi	Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
MEHMET OĞUZ ÇARMIKLI	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	17/02/ 2000		İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
S.CEYDA ÇARMIKLI	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/05/ 2012		İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
SEMİH KAYAALP	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/05/ 2012		İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
TARIK ONGUN	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	11/12/ 2017		İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
MEHMET HİLMİ ÖZKAZANÇ	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	19/04/ 2018	-	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
NECDET GÜRBÜZTÜRK	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	19/04/ 2018	-	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Hayır (No)

4. YÖNETİM KURULU-II

4. YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki veya elektronik olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	34
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 83
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır (No)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	Belli bir süre tanımlanmamıştır. Bilgi ve belgelerin toplantı öncesi makul bir süre içerisinde üyelerimize sunulmasına azami gayret gösterilmektedir.
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yatırım İlişkileri - Kurumsal Bilgi - Esas Sözleşme Madde 12
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlayan politikada belirlenen üst sınır	Yasal mevzuatta yer alan sınırlamalara ilave herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Faaliyet Raporu - Komiteler
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.nurolgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/bilgilendirme.html

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		MEHMET HİLMİ ÖZKAZANÇ	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)	NECDET GÜRBÜZTÜRK	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)	MEHMET HİLMİ ÖZKAZANÇ	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)	NECDET GÜRBÜZTÜRK	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)	MEHMET HİLMİ ÖZKAZANÇ	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)	NECDET GÜRBÜZTÜRK	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)	AHMET BAŞAR GOGEN	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)

4. YÖNETİM KURULU-III

4. YÖNETİM KURULU-III	
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu - Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu - Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu - Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu - Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu - Komiteler
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu-Finansal Durum
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri - Kurumsal Bilgi - Ücret Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu - Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcra Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Riskin Erken Saptanması					

Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)	% 100	% 100	6	6
Denetim Komitesi (Audit Committee)	% 100	% 100	5	5
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)	% 100	% 66	2	2



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

2022 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu 2022



İlgili Şirketler □

İlgili Fonlar □

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evete	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklemek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Böyle bir durum oluşmamıştır.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.	X					
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Bu konuda Esas Sözleşme'de hüküm bulunmamaktadır.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					

2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X					
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.			X			Menfaat sahiplerinin hakları mevzuat tarafından korunmaktadır.
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Çalışanların yönetime katılımı konusunda özel bir yöntem oluşturulmamıştır.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.	X					
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.					X	
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.					X	
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					

4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVI						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			Böyle bir uygulama bulunmamaktadır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim Kurulunda kadın üye oranı için %25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef zaman belirlenmemiş, bu hedeflere ulaşmak için henüz bir politika oluşturulmamıştır. Fakat Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı %17' dir.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel veya elektronik katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.			X			Asgari bir süre bulunmamakla beraber, yeterli sürede bilgi ve belgeler tüm üyelere gönderilmektedir.
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yasal mevzuatta yer alan sınırlamalara ilave herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Şirketimizde 2 adet bağımsız yönetim kurulu üyesi mevcuttur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun II-17.1 sayılı tebliği gereği bağımsız yönetim kurulu üyelerinin her komitede bulunma zorunluluğu sebebiyle bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev alması durumu ortaya çıkmaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					

4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Yönetim Kurulunun performans değerlendirmeleri bulunmamaktadır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.			X			6698 sayılı kişisel verilerin korunması kanununun gereği kişi bazında açıklama yerine toplam tutar kategorileri itibarıyla açıklanmıştır.

	İlkelere uyum durumunun “Evet” veya “Kısmen” olarak belirlenmesi halinde kamuya açıklanan bilgilere ilişkin rapor bilgisine/bağlantıya yer verilmesi gerekmektedir. İlkelere uyum durumuna ilişkin açıklamalara “Açıklama” sütununda yer verilir. Talep edilen bilgilerin hangi kapsamda konsolide veya solo olarak sunulduğunun “Açıklama” sütununda belirtilmesi gerekmektedir.	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA	KAMUYA AÇIKLANAN BİLGİLERE İLİŞKİN RAPOR BİLGİSİ (Sayfa numarası da belirtilmelidir)/BAĞLANTI
		EVET	HAYIR	KISMEN	İLGİSİZ		
A. Genel İlkeler							
A1. Strateji, Politika ve Hedefler							
A1.1	Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.		X			Grup şirket yönetimi tarafından ilgili komite kurularak çalışmalara başlanılmıştır.	
A1.1	Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.	
A1.2	ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.		X			Bu konuda çalışmalar devam etmektedir	
A2. Uygulama/İzleme							
A2.1	ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.			X		Sürdürülebilirlik politikası oluşturulmuş ve sürdürülebilirlik çalışmaları konusunda bu aşamada Kurumsal yönetim Komitesi görevlendirilmiş olmakla birlikte prosedürler bu kapsamda üst düzey sorumlular henüz tespit edilmemiştir	https://www.nurolgyo.com/upi/surdurulebilirlik-politikasi.pdf
A2.1	Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.		X			Çalışmalar durum-tespit seviyesindedir.	
A2.2	ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			Bu konuda çalışmalar devam etmektedir	
A2.3	ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.		X			-	
A2.4	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.			X		Nurol Tower projemiz Leed Gold sertifikalı bu kapsamda atık su dönüşümü yapılmaktadır. Nurol Life projemizde de gri su kullanımı yapılmaktadır.	https://www.nurolgyo.com/upi/r/nurol-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-2021-yili-faaliyet-raporu.pdf

	A3. Raporlama					
A3.1	Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.		X			Şirket, konu ile ilgili çalışmalara başlamıştır
A3.2	Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
A3.3	ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır				X	
	A4. Doğrulama					
A4.1	Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
	B. Çevresel İlkeler					
B1	Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.			X		Grup şirket yönetimi tarafından ilgili çalışmalara başlanılmıştır.
B2	Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B3	A2.1'de verilmiştir.					
B4	Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B5	Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B6	A2.4'te verilmiştir.					
B7	Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B8	Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olup olmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.

B9	Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B10	Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B11	Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B12	Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B13	İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B14	Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
	Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B15	Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B16	Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B17	Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B18	Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B19	Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verileri kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B20	Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B21	Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B22	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B23	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B24	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
B25	Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.
C. Sosyal İlkeler						
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları						

C1.1	İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.	
C1.2	Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.			X		Sürdürülebilirlik Politikasında yer verilmiştir.	https://www.nurolgyo.com/upi/surdurulebilirlik-politikasi.pdf
C1.3	Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.	
C1.4	Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.			X		Sürdürülebilirlik Politikasında yer verilmiştir.	https://www.nurolgyo.com/upi/surdurulebilirlik-politikasi.pdf
C1.5	Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.		X			Şirket çalışanlarına yönelik tazminat politikası oluşturulmuştur. Şirket politikaları yürürlükteki iş kanunu düzenlemelerine uygun olarak gerçekleştirilmekte ve çalışanların haklarının korunmasına azami önem gösterilmektedir. Çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programlarına katılmaları teşvik edilmektedir.	https://www.nurolgyo.com/upi/surdurulebilirlik-politikasi.pdf https://www.nurol.com.tr/dergi/yonetisim-kurallari-tr/mobile/index.html
	Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyuşmazlık çözüm süreçleri belirlenmiştir.		X			Şirket, çalışanlarıyla açık ve dürüst iletişim kurma anlayışını benimseyip, çalışanların memnuniyetini ve verimliliğini artıracak uygulamalar bulunmaktadır. Şirket politika ve stratejileri, hedefleri, çalışma	https://www.nurol.com.tr/dergi/yonetisim-kurallari-tr/mobile/index.html

					hayatını ve ortamını iyileştirmek için yapılan faaliyetler gibi konular çalışanlara duyurulmakta, bu konularda onların görüşleri alınmaktadır.	
	Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.			X	Yıllık çalışan memnuniyet anketi yapılmaktadır.	
C1.6	İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X	ISG konusunda danışman firmadan hizmet alınmaktadır. Gerekli politikalar oluşturulmaktadır.	https://www.nurol.com.tr/dergi/yonetisim-kurallari-tr/mobile/index.html
	İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.			X	Gerekli önlemler alınmıştır ve düzenli olarak İSG danışman firma tarafından denetlenmektedir.	
C1.7	Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X			Kişisel verilerin korunması ve işlenmesi politikası internet sitemizde mevcuttur.	https://www.nurolgyo.com/tr/
C1.8	Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır	X			İlgili politika internet sitemizde mevcuttur.	https://www.nurolgyo.com/upi/etik-kurallar.pdf
C1.9						
C1.10	Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.		X		Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.	
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler						
C2.1	Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.		X		Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.	
C2.2	Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.		X		Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.	
C2.3	Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.	X			Finansal Raporlarımız uluslararası standartlara uygun olarak hazırlanmıştır. Bağımsız Denetim Raporu'nda detay verilmiştir.	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1074863
C2.4	Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.		X		Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.	
C2.5	Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.		X		Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.	
D. Kurumsal Yönetim İlkeleri						

D1	Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.		X			Bu şekilde bir çalışma yapılmamıştır.	
D2	Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.				X	Çevre bilincinin oluşturulması ve sürdürülebilirlik konusunda farkındalığın artırılması için çalışmalara başlanmıştır.	