



[www.nurolgyo.com](http://www.nurolgyo.com)



**Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**  
**2021 Faaliyet Raporu**

## İçindekiler

- 02** Kurumsal Profil
- 04** Genel Müdür Mesajı
- 05** Yönetim Kurulu
- 06** Üst Yönetim ve Organizasyon Şeması  
Komiteler
- 07** Bir Bakışta 2021
- 08** Vizyon, Misyon, Değerler
- 09** Sermaye Bilgileri
- 10** Finansal Göstergeler
- 11** Küresel Piyasalara Hızlı Bakış
- 12** Türkiye'de Ekonomik Gelişmeler ve  
Konut Sektörü



- 14** Şirket Faaliyetleri
- 16** Portföy
- 24** Proje Geliştirme
- 25** İnsan Kaynakları Yaklaşımı
- 25** Çevre Yaklaşımı
- 26** Kurumsal Yönetim
- 32** Genel Kurul Toplantı Gündemi
- 34** Finansal Tablolar
- 36** Bağımsız Denetçi Raporu





## Kurumsal Profil

Nurol GYO sektördeki 25 yıllık tecrübesiyle toplumun ihtiyaç ve beklentilerini göz önüne alarak kaliteli bir yaşam kültürü oluşturmaya yönelik çözümler geliştiriyor. Yönetimden üretime tüm iş süreçlerini profesyonel olarak tasarlıyor ve yönetiyor.



## Genel Müdür Mesajı

**Küresel piyasalarda toparlanma yılı olarak kabul edilen 2021 yılında elde ettiğimiz başarılı sonuçlarla Nurol markasını geleceğe taşımak için çalışmaya devam ettik.**



### Değerli Paydaşlarımız,

Farklı gelişmelerle küresel gündemin hızla değiştiği, tüm dünya ülkelerini etkileyen pandeminin yeni varyantlarının ortaya çıkmasıyla belirsizlik ortamının sürdüğü 2021 yılını, her şeye rağmen toparlanma ve değişim yılı olarak ifade etmek sanırım yerinde olacaktır.

Yıl boyunca tedarik zincirindeki sorunlar ve emtia fiyatlarındaki yukarı yönlü seyir nedeniyle enflasyonist baskıların artması kaçınılmaz oldu. Aşıya daha hızlı erişen ülkeler toparlanma yolunda daha hızlı adımlar atarken aşılama konusunda geride kalan ülkeler için aynı şeyi söylemek pek mümkün değil.

2021 yılındaki görece toparlanmanın ardından Dünya Bankası'nın Ocak 2022'de yayınlanan Küresel Ekonomik Beklentiler raporunda pandeminin yanı sıra yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerdeki toparlanmayı tehlikeye atabilecek unsurlar; enflasyon, borç ve gelir eşitsizliğindeki artış olarak sıralandı. Küresel büyümenin yavaşlayacağı öngörülürken 2021 yılı için tahmin edilen %5,5 seviyesindeki büyüme oranının, 2022 yılında %4,1'e ve 2023 yılında %3,2'ye inmesi beklendiği ifade ediliyor.

Uluslararası Para Fonu'nun (IMF) Ocak 2022'deki son raporu da önümüzdeki yıllar için büyüme oranlarının ivme kaybedeceğini öngörüyor. IMF, 2021'de %5,9 büyüdüğü tahmin edilen küresel ekonominin 2022'de %4,4 ve 2023'te 3,8 büyümesinin beklendiğini açıkladı. Küresel ekonomik toparlanmayı yavaşlatacağı düşünülen etkenlere bakıldığında yine benzer konulara vurgu yapıldığı görülüyor.

Bölgesel olarak bakıldığında da yine IMF'in son raporuna göre 2021'de %5,6 büyüyen ABD ekonomisi için 2022 yılı için büyüme beklentisi %5,2'den %4'e düşürüldü. 2021 yılında %5,2 büyüdüğü tahmin edilen Euro Bölgesi için 2022 büyüme öngörüsü 4,3'ten %3,9'a indirilirken, 2023'e ilişkin büyüme tahmini %2'den 2,5'e çıkarıldı. Pandeminin başlangıç noktası Çin'in için de yine benzer şekilde azalan bir büyüme grafiği öngörülüyor. 2021'de %8,1 büyüyen Çin ekonomisi için 2022'ye ilişkin ekonomik büyüme beklentisi %5,6'dan 4,8'e ve 2023 yılı tahmini %5,3'ten 5,2'ye çekildi.

Ülkemiz 2021 yılında en iyi ekonomik performans gösteren ülkelerden biri oldu. Yılın ilk çeyreğinde %7,3, ikinci çeyrekte ise piyasa beklentileri seviyesinde %21,9 oranında büyüme oranına ulaşılmasıyla toparlanma sürecinin etkileri görülmeye

başlandı. 2021 yılı üçüncü çeyrekte %7,4 olan büyüme oranına ulaşılrken, hizmetler sektörünün (inşaat dâhil) katma değeri %12,5 oranında artarak GSYH büyümesine 7,1 puan katkıda bulundu. Yılın son çeyreğinde %9,1 büyüyen Türkiye ekonomisi yıl genelinde %11 büyüdü.

### Sürdürülebilirlik Önceliğimiz

Ekonomi perspektifinde bunlar yaşanırken her geçen gün etkileri fazlasıyla hissedilen küresel ısınma ve neden olduğu sonuçlar yıl boyunca hepimizi derinden etkiledi. Yaşadığımız dünyaya iyi bakmamız gerektiği gerçeğiyle bir kez daha yüzleşirken meydana gelen afetler doğal kaynaklarımızın sınırsız olmadığını ve ne kadar kıymetli olduğunu bizlere tekrar hatırlattı. Sürdürülebilirliğin sadece bir kavram olarak anılmaması ve kapsadığı tüm alanlarıyla gündemimizin ve faaliyetlerimizin ilk sırasında yer alması gerektiğine inanıyorum. Arazi geliştirme, proje tasarımı, pazarlama ve satış alanlarında hizmet veren Şirketimizde kaliteli bir yaşam kültürü oluşturmak için çalışırken, sürdürülebilirliği projelerimizin merkezine alıyoruz. Geliştirdiğimiz N-Green çözümüyle doğayla insanı tekrar bir araya getiren eko-yerleşkeler oluşturuyoruz. Etkin kaynak kullanımı, atıkları dönüştürme, nefes alan binalar, doğal malzemeler, elektrikli araç şarj üniteleri ile sürdürülebilir ve onarıcı doğal yaşam alanları sunuyoruz.

Tüm sektörler için toparlanma yılı olan 2021'de Nurol GYO olarak faaliyetlerimize başarıyla devam ettik. Şirketimizin aktif büyüklüğü 1.644.540.772 TL, 2021 yılı hasılatımız ise 484.199.469 TL olarak gerçekleşti.

Kurulduğumuz 1997 yılından bu yana Nurol Holding'in yarım asrı aşan tecrübesinin ışığında yenilikçi vizyonumuzdan ve daima daha iyisini üretmek konusundaki hassasiyetimizden ödün vermeden çalışmaya devam ediyoruz. Amacımız ülke ekonomisine değer katarken, değişen beklentilere uygun kaliteli, konforlu, güvenli ve sağlıklı yaşam alanları yaratarak Nurol markasını geleceğe taşıyacak projelere imza atmak. Bu süreçte yanımızda olan tüm paydaşlarımıza ve çalışma arkadaşlarımıza gönülden teşekkür ederim.

Saygılarımla,  
**Nurdoğan Topuz**  
Nurol GYO Genel Müdürü

## Yönetim Kurulu

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



Yönetim Kurulu Başkanı

M. Oğuz Çarmıklı



Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi

S. Ceyda Çarmıklı Kılıçaslan



Yönetim Kurulu Üyesi

Semih Kayaalp



Yönetim Kurulu Üyesi

Tarık Ongun



Yönetim Kurulu Bağımsız Üye

Mehmet Hilmi Özkazaç



Yönetim Kurulu Bağımsız Üye

Necdet Gürbüzürk

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

## Bağımsızlık Beyanı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

M. Hilmi ÖZKAZANÇ  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

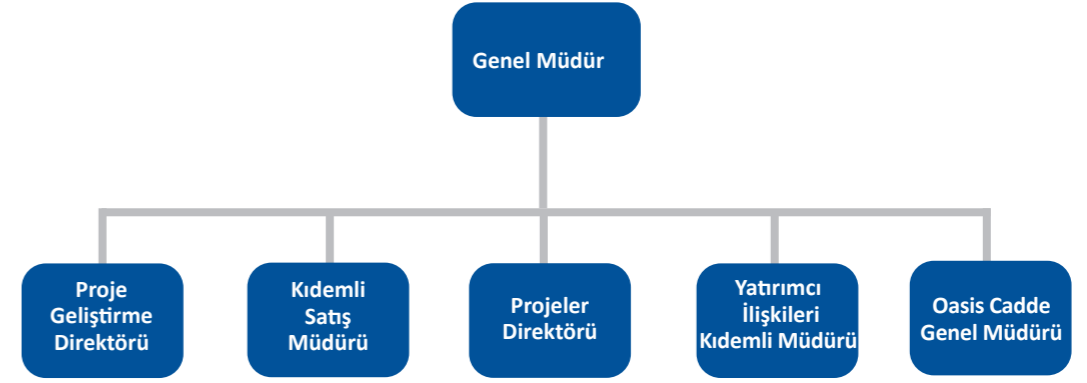
Necdet GÜRBÜZTÜRK  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

## Üst Yönetim ve Organizasyon Şeması

### Üst Yönetim

ADI SOYADI	UNVANI
Nurdoğan TOPUZ	Genel Müdür
Sena ERSOY	Proje Geliştirme Direktörü
Ülker AFACAN	Kıdemli Satış Müdürü
Kürşat OĞUZHAN	Projeler Direktörü
Nadir Güneş YILDIZ	Yatırımcı İlişkileri Kıdemli Müdürü
Recep EMANET	Oasis Cadde Genel Müdürü

### Organizasyon Şeması



### Komiteler

#### Kurumsal Yönetim Komitesi

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermekte ve yardımcı olmaktadır. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem ve uygulamaların hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirmekte, değerlendirmekte ve önerilerde bulunmaktadır.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi üç üyeden oluşmaktadır.

- Mehmet Hilmi Özkazanç Başkan
- Necdet Gürbüz Türk Üye
- Nadir Güneş Yıldız Yatırımcı İlişkileri Kıdemli Müdürü

#### Denetimden Sorumlu Komite

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

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesi iki üyeden oluşmaktadır.

- Mehmet Hilmi Özkazanç Başkan
- Necdet Gürbüz Türk Üye

#### Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi iki üyeden oluşmaktadır.

- Mehmet Hilmi Özkazanç Başkan
- Necdet Gürbüz Türk Üye



**310 milyon 200 bin TL**  
Nurul GYO çıkarılmış sermaye tutarı

**1 milyar 799 milyon TL**  
Piyasa değeri

**564 milyon 784 bin TL**  
Nurul Park Projesi toplam nihai değer takdiri

**525 milyon 850 bin TL**  
Nurul Tower nihai değer takdiri

**308 milyon 760 bin TL**  
Nurul Life Projesi nihai değer takdiri

**82 milyon 705 bin TL**  
Nurul Plaza nihai değer takdiri

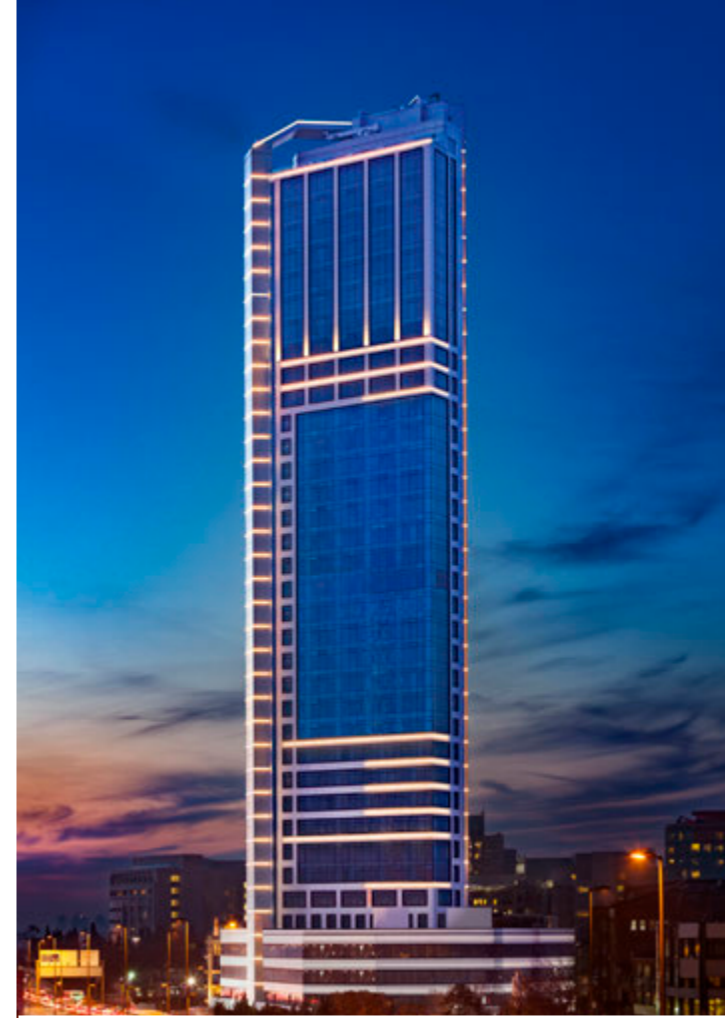
**38 milyon 450 bin TL**  
Nurul Residence nihai değer takdiri

**18 milyon 530 bin TL**  
Oasis AVM nihai değer takdiri

**700 bin TL**  
Karum İş ve Alışveriş Merkezi nihai değer takdiri

**484 milyon 199bin TL**  
Şirketin 2021 hasılatı

**1 milyar 645 milyon TL**  
Şirketin aktif büyüklüğü





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

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

Tecrübe ve uzmanlığı, çağdaş projelendirme ve çalışma metodlarıyla kusursuz bir şekilde sentezleyen Nurol GYO, tasarımı fonksiyon ile buluşturarak ulusal ve küresel arenada örnek olarak gösterilen projelerle adından söz ettirmektedir.

Yönetimsel deneyimi, güçlü vizyonu ve donanımlı insan kaynağı sayesinde arazi geliştirme, proje tasarımı, pazarlama ve satış alanlarında sektörde oyun kurucu rolünü üstlenen Nurol GYO, kârlı ve sürdürülebilir büyüme ivmesini her yıl yukarı yönlü olacak şekilde revize etmektedir.

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

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

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

çalışmaları sayesinde sektöre pek çok “ilk”i kazandıran Nurol GYO, geleceğe kendinden emin adımlarla yürümektedir. Stratejik planlamaları çerçevesinde sembol niteliğindeki yaşam alanlarına imza atan Nurol GYO, fark yaratan mimari tasarımları, güncel teknoloji ve akıllı çözümlerle buluşturarak öncü kimliğini bir kez daha ortaya koymaktadır.

Bu anlayış çerçevesinde 1986 yılında Gaziosmanpaşa’daki Sheraton Hotels & Towers Projesi ile birlikte projelendirilen Ankara Karum İş ve Alışveriş Merkezi, hizmete açıldığı 1991 yılından itibaren şehrin sembol yapılarından biri olma özelliğini devam ettirmektedir. Türkiye’yi ilk kez “Designer Outlet” kavramıyla tanıştıran “OASİS CADDE” ise 2017 yılından bu yana şehrin buluşma ve cazibe noktası olmayı başarmıştır. Dünyanın en saygın markalarının ürünlerini uygun fiyatlarla tüketiciyle buluşturan “OASİS CADDE” ziyaretçilerine sunduğu hizmet kalitesi ile alışveriş keyfini sıra dışı bir deneyime dönüştürmektedir. OASİS CADDE; “Hızlı Alışveriş”, “Al ve Uç” ve “Ye ve Eğlen” konseptleriyle alışveriş merkezi kavramına boyut atlatmaktadır.

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

Ulaşım yollarının kavşak noktasında yer alan Seyrantepe’de, 9.525 m<sup>2</sup>’lik arazi üzerinde konumlanan Nurol Life projesinde misafir evleri, restoranlar, sinema ve toplantı odaları, spor salonları bulunmaktadır. Açılabilen pencerelere, nefes alan dış cepheye ve yüksek tavana sahip orman manzaralı rezidans daireler, kullanıcılarına ulaşılabilir lüks kavramını yaşatmaktadır.

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

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

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

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

#### Vizyon

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

#### Misyon

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

#### Değerler

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

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

#### Şirket Profili

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket’in merkezi İstanbul’dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49’u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir. 31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket’in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %35,55’tir.

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.

Şirket İstanbul Ticaret Siciline kayıtlı (Sicil No: 375952) olup, tescilli adresi aşağıdaki gibidir:

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

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

#### Pay Dağıtımı

Kayıtlı Sermaye Tavanı 400.000.000 TL olan şirketin Çıkarılmış Sermayesine tekabül eden 310.200.000 (ÜçyüzOnmilyonikiyüzbin) adet paydan 10.404.000 (OnmilyonDört yüzDörtbin) adet pay A Grubu ve nama yazılı, 299.796.000 (İkiyüzdoksan dokuzmilyonYediyüzdoksanAltbin) pay da B grubu ve hamiline yazılıdır. A grubu payların Yönetim Kurulu Üyeleri’nin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyeleri, sadece A grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Şirketin kendi hisselerine ilişkin iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.

#### Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

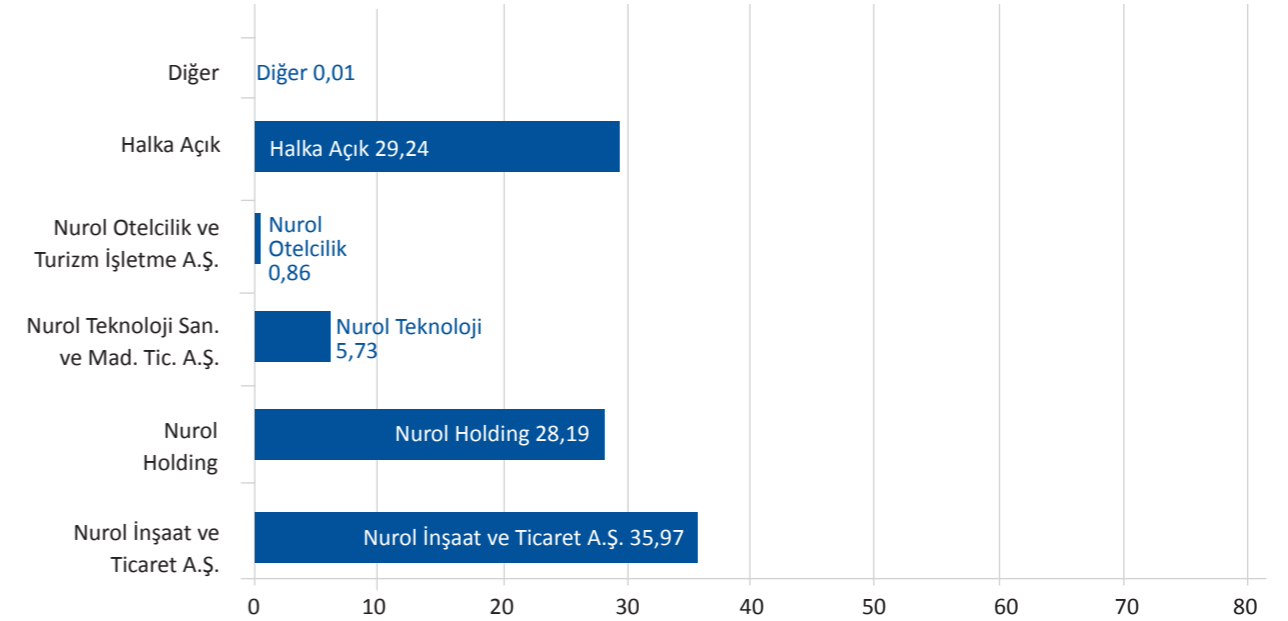
### Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	310.200.000.-TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	400.000.000.-TL

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı, Soyadı	Sermaye Payı ( TL )	Sermaye Oranı (%)
Unvanı		
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	111.593.252	35,97
Nurol Holding	87.440.000	28,19
Nurol Teknoloji San. ve Mad. Tic. A.Ş.	17.760.000	5,73
Nurol Otelcilik ve Turizm İşletme A.Ş.	2.680.000	0,86
Halka Açık Kısım	90.714.508	29,24
Diğer	12.240	0,01
TOPLAM	310.200.000	100

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı %



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

#### İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri

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

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

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

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

#### Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

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

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

Finansal Göstergeler (Milyon TL)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Dönen Varlıklar	1.294	896	650	582	474	433
Duran Varlıklar	566	945	1.132	1.162	1.166	1.212
Toplam Varlıklar	1.860	1.841	1.781	1.744	1.640	1.645
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.143	1.145	1.226	873	1.127	846
Uzun Vadeli Yükümlülükler	510	478	573	514	183	396
Net Kâr	151	11	- 236	-291	-217	-104
Satış Gelirleri	466,9	351,5	224,0	270,0	282,7	484,2
Satış Maliyetleri	331,8	250,1	159,6	138,4	100,5	126,7

Hisse Senedi Performansı	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Piyasa Değeri (milyon TL)	329,6	380	168	732	2.150,6	1.799,2
Borsa Kapanış Fiyatı (TL)	4,12	4,75	2,10	3,57	7,29	5,80
Pay Başına Kâr (TL)	2,06	0,14	- 2,95	-2,20	-0,81	-0,34

**Pandeminin etkilerinin devam ettiği 2021 yılında küresel piyasalarda ekonomik toparlanma görülmeye başlansa da farklı değişkenlerin etkisiyle ülkeler bazında farklı sonuçlar görüldü.**

2020 yılında pandeminin etkisiyle tarihte görülmemiş oranlarda daralma yaşayan küresel piyasalar 2021 yılını toparlanma süreci olarak geçirdi. Enerji maliyetlerindeki yükselişler, enflasyonist baskılar ve tedarik zincirindeki aksamalar toparlanma sürecinin dönem dönem ivme kaybetmesine neden oldu. Ayrıca 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yeni virüs varyantlarının görülmesiyle küresel ekonomik aktiviteler de yavaşladı.

Dünya Bankası’nın Ocak 2022’de yayınlanan Küresel Ekonomik Beklentiler raporunda 2021 yılındaki görece toparlanmanın ardından COVID-19 varyantlarının neden olduğu yeni tehditlerin yanı sıra enflasyon, borç ve gelir eşitsizliğindeki artış ortamında yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerdeki toparlanmayı tehlikeye atabilecek belirgin bir yavaşlama sürecine girileceği öngörüsü paylaşıldı. Rapora göre küresel büyüme hızının ivme kaybederek 2021 yılındaki %5,5 seviyesinden, 2022 yılında %4,1’e ve 2023 yılında %3,2’ye inmesi beklendiği ifade ediliyor.

Uluslararası Para Fonu (IMF) ise küresel ekonomik toparlanmanın devam ettiğine işaret etmekle birlikte Ekim ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda, 2021 için küresel ekonomik büyüme tahminini 0,1 puan aşağı yönlü revize ederek %5,9 düzeyine indirmişti. Ocak ayında yayınlanan son raporda ise 2021’de %5,9 büyüdüğü tahmin edilen küresel ekonominin 2022’de %4,4 ve 2023’te %3,8 büyümesinin beklendiği kaydedildi. Raporda, devam eden tedarik zinciri aksaklıklarının ve enflasyonist baskıların küresel ekonomik toparlanmayı bir miktar yavaşlattığı ifade edildi.

OECD’nin Kasım Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu da benzer görüşler iletildi. 2021 yılı boyunca tüm

ekonomilerde hissedilen baskıların gıda ve emtia piyasalarında görünen tedarik aksaklıklarının fiyat artışlarına neden olduğu ifade edildi. OECD’ye göre yüksek enerji fiyatları, temel ve ara malların üretimini sınırlandırırken üretim zincirlerindeki zorlukların etkileri de yıl boyunca hissedildi. Diğer taraftan OECD’nin küresel büyüme beklentilerine ilişkin senaryosu; dünyanın salgın ile daha iyi başa çıkması, para ve maliye politikalarının 2022 boyunca genel olarak destekleyici kalmasıyla küresel toparlanmanın devam etmesi yönünde. OECD Eylül ayında 2021 için %5,7 olarak açıkladığı küresel ekonomide büyüme tahminini %5,6’ya indirdi. Büyüme tahmini 2022 için %4,5’te sabit tutulurken, 2023 için ise %3,2 olarak açıklandı.

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı’nın Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler 2021 3. Çeyrek Bülteni ise küresel ticaretin salgın dönemine göre belirgin düzeyde toparlandığını ifade ediyor. Küresel ticarete 2020 yılının ikinci çeyreğinde salgın nedeniyle yaşanan sert düşüşün, 2021 itibarıyla yerini toparlanma eğilimine bıraktığının anlaşıldığı raporda, bununla birlikte yılın ikinci yarısında kritik sektörlerdeki aksaklıklar nedeniyle küresel mal ticaret hacmindeki artış hızının yavaşlayabileceği değerlendiriliyor. Nitekim geçtiğimiz yılın üçüncü çeyreğinde başlayan artış eğiliminin 2021 yılının üçüncü çeyreğinde sektöre uğradığı anlaşıyor. Birleşmiş Milletler Ticaret ve Kalkınma Konferansı (UNCTAD) verilerine göre küresel ihracatta 2021 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 düzeyinde artış yaşanırken, bir önceki çeyreğe göre %0,6 oranında düşüş kaydedildiği belirtiliyor.

#### Bölgesel Gelişmeler

IMF’in Ocak 2022 raporunda ABD’de ve bazı gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun hızla arttığına işaret ediliyor. Yükselen enflasyonun salgınla ilgili arz-talep uyumsuzluklarını ve bir yıl öncesine kıyasla yüksek emtia fiyatlarını yansıttığı aktarırken 2021’de % 5,6 büyüyen ABD ekonomisi için 2022 yılı için büyüme beklentisi %5,2’den %4’e düşürüldü. 2023 yılı büyüme tahmini %2,2’den 2,6’ya çıkarıldı.

Euro Bölgesi ekonomisinin ise 2021 yılında %5,2 büyüdüğü tahmin edildi. Bölgenin 2022 yılına ilişkin büyüme beklentisi %4,3’ten %3,9’a indirilirken, 2023’e ilişkin büyüme tahmini %2’den %2,5’e çıkarılsa da yavaşlamanın süreceği öngörüldü.

Avrupa’nın önde gelen ekonomilerinden Almanya’nın 2022 yılı büyüme tahmini %4,6’dan 3,8’e, Fransa’nın %3,9’dan 3,5’e, İtalya’nın 4,2’den 3,8’e ve İspanya’nın %6,4’ten 5,8’e çekildi.

Rapora göre, COVID-19 salgınının ortaya çıktığı Çin’de ekonomik büyüme 2021’de %8,1 olarak gerçekleşti. Çin’de 2022’ye ilişkin ekonomik büyüme beklentisi %5,6’dan 4,8’e ve 2023 yılı tahmini %5,3’ten 5,2’ye çekildi.

Bu revizyonlarla yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ülke ekonomilerine yönelik büyüme beklentisi, 2022 için %5,1’den 4,8’e düşürülürken, 2023 için %4,6’dan 4,7’ye çıkarıldı.



## Türkiye'deki ekonomik gelişmeler ve konut satışı

### 2021 yılında küresel salgının etkileri devam etmesine rağmen Türkiye ekonomisi %11 büyüme oranına ulaştı.



#### 2021 yılında Türkiye ekonomisi

Koronavirüs salgınının etkilerine rağmen 2021 yılı ilk çeyrekte Türkiye, en iyi performans gösteren ekonomilerden biri oldu ve piyasa beklentilerinin üzerinde %7,3 büyüme oranına ulaştı. Bu süreçte ihracatta rekorlara imza atılırken sanayi üretimi de büyümenin lokomotifidir. Bu dönemde salgın kaynaklı gelir kaybına yönelik farklı kesimlere destek ödemeleri gerçekleştirildi. Yılın ikinci çeyreğinde tam kapanma dönemi yaşanırken de bu destekler devam etti. Kamuya yönelik vergi ve prim borçları için yapılandırma imkanı da tanındı. 2021 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi, piyasa beklentileri seviyesinde, %21,9 oranında büyüyerek toparlanmanın güçlü biçimde sürdüğünü gösterdi.

Temmuz ayı itibarıyla kısıtlamaların tamamıyla kaldırılması turizm sektörünün canlanmasını sağladı. Ulaştırma ve konaklama hizmetlerinin büyümesi toplam hizmetler sektörünün büyümesini destekledi. Küresel ölçekte yaşanan çip krizinin, otomotiv ve beyaz eşya sektörlerinde belirgin olumsuz etkisi olmasına karşın sanayi sektöründeki güçlü ivme üçüncü çeyrekte de sürdü.

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı verilerine göre 2021 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye ekonomisi %7,4 oranında büyüyerek toparlanmanın sürdüğünü gösterdi. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH %2,7 oranında artış gösterdi. Üçüncü çeyrekte üretim yönünden büyüme gerçekleştirmelerine göre; Hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri üçüncü çeyrekte %12,5 oranında artarak GSYH büyümesine 7,1 puan katkıda bulundu. Toplam tüketim 2021 yılının üçüncü çeyreğinde %9,2 oranında artarken, büyümeye katkısı 6,6 puan oldu. İnşaat yatırımları ise üçüncü çeyrekte %9,6 oranında azaldı. (Büyümeye katkısı negatif 1,3 puan). Makine teçhizat yatırımları 7 çeyrektir süren artışını sürdürdü ve %17,5 oranında arttı.

Türkiye'de yılın son çeyreğinde, yüksek faiz döngüsü yerine, "yüksek büyüme, düşük cari açık" odaklı yeni bir ekonomi politikası uygulamaya konuldu. Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanmalar yeni finansal enstrümanların devreye alınmasıyla önlemlendi.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) sonuçlarına göre Türkiye ekonomisi 2021'in son çeyreğinde %9,1, yıl genelinde ise %11 büyüdü. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Aralık ayında enflasyonun (TÜFE) aylık bazda %13,58 artış kaydetti. 2021 enflasyonu %36,08 seviyesinde gerçekleşti.

IMF'in Ocak 2022 tarihli raporunda Türkiye ekonomisi için 2021 büyüme tahminini %9'dan %11 seviyesine yükseltmişti. IMF 2022 ve 2023 büyüme beklentisini Ekim 2021'deki tahminine göre değiştirmeyerek yüzde 3,3 seviyesinde bıraktı.

Ekonomik İş Birliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ise Kasım Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu'nda enflasyonun çok yüksek ve kalıcı olabileceğini belirtti. Raporla faiz indirimlerinin enflasyon beklentileri, döviz kuru ve hanehalkı geliri üzerindeki baskıyı artırdığı vurgulandı. Türk ekonomisinin gelecek yıla ilişkin büyüme tahmini de %3,1'den %3,3'e yükseltilirken, 2023 yılı için ise %3,9 büyüme tahmini yapıldı.

#### İşgücü İstatistikleri

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Aralık 2021'e ilişkin iş gücü istatistiklerine göre mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik

oranı %11,2 seviyesinde gerçekleşti. Ülke genelinde 15 ve daha yukarı yaşta kişilerde işsiz sayısı, geçen yılın Aralık ayında bir önceki aya göre 2 bin kişi artarak 3 milyon 794 bin kişiye çıktı. Aynı dönemde işsizlik oranı 0,1 puan düşerek %11,2 oldu.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam edilenlerin sayısı 2021 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre 236 bin kişi artarak 30 milyon 141 bin kişi, istihdam oranı ise 0,3 puanlık artış ile %47,0 oldu.

Genç nüfusta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %20,8, istihdam oranı %34,1 oldu.

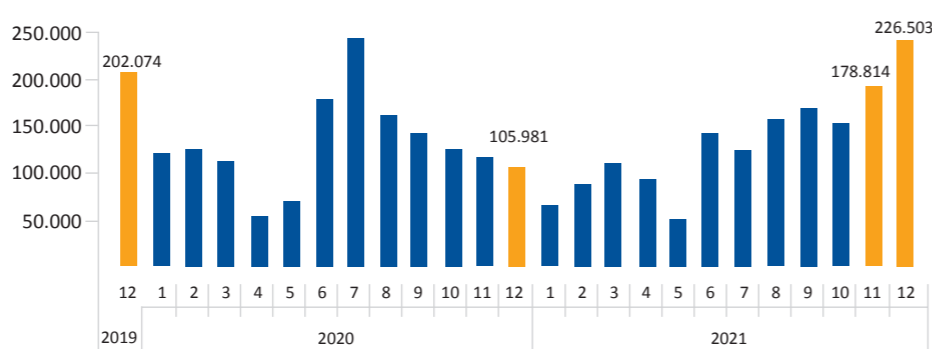
#### Ödemeler dengesi

Aralık ayı itibarıyla, cari işlemler dengesi 3.841 milyon dolar açık verirken, 2021 yılı cari işlemler açığı ise 14,9 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti. TÜİK'in açıkladığı Dış Ticaret Endekslerine göre (Şubat 2022) 2021'de net doğrudan yabancı sermaye yatırımları 7,7 milyar dolar oldu. Bu rakamın 5,8 milyar doları net gayrimenkul alımlarından geldi. Bir başka ifadeyle, yabancı sermaye yatırımlarının yüzde 75'ini yabancıların emlak alışı oluşturdu.

#### Ekonomik güven endeksi

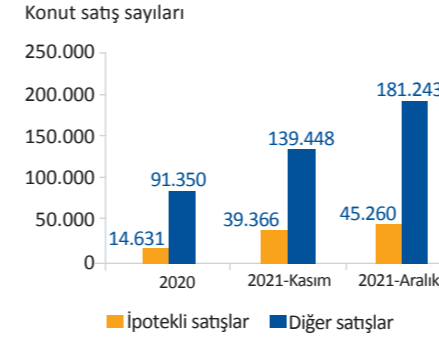
Türkiye İstatistik Kurumu, Aralık 2021 ekonomik güven endeksi verilerine göre güven endeksi Kasım ayında 99,3 iken, Aralık ayında %1,8 oranında azalarak 97,6 değerine düştü. Ekonomik güven endeksindeki düşüş, tüketici, reel kesim (imalat sanayi), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki düşüşlerden kaynaklandı.

Konut satış sayıları, Aralık 2021



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

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2020-2021



#### Türkiye genelinde 2021 yılında 1 milyon 491 bin 856 konut satıldı

Konut satışları 2021 yılında bir önceki yıla göre %0,5 azalışla 1 milyon 491 bin 856 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 276 bin 223 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 144 bin 104 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 86 bin 722 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 267 konut ile Hakkari, 377 konut ile Ardahan ve 871 konut ile Bayburt oldu.

#### Türkiye genelinde Aralık ayında 226 bin 503 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %113,7 artarak 226 bin 503 oldu. Konut satışlarında İstanbul 39 bin 26 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 21 bin 481 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 13 bin 386 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi. Konut satışlarının en az olduğu il 44 konut ile Hakkari oldu.

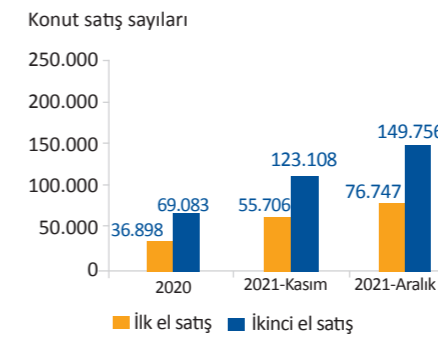
#### İpotekli konut satışları 45 bin 260 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %209,3 artış göstererek 45 bin 260 oldu. Ocak-Aralık döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,6 azalışla 294 bin 530 oldu. 2021 yılında toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %19,7 olarak gerçekleşti.

#### Diğer satış türleri sonucunda 181 bin 243 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %98,4 artarak 181 bin 243 oldu.

Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2020-2021



Ocak-Aralık döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,3 artışla 1 milyon 197 bin 326 oldu. 2021 yılında toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %80,3 olarak gerçekleşti.

#### İlk el konut satış sayısı 76 bin 747 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %108,0 artarak 76 bin 747 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Aralık döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 azalışla 461 bin 523 olarak gerçekleşti. 2021 yılında toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı %30,9 olarak gerçekleşti.

#### İkinci el konut satışlarında 149 bin 756 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %116,8 artış göstererek 149 bin 756 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Aralık döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,1 artışla 1 milyon 30 bin 333 olarak gerçekleşti. 2021 yılında toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %69,1 olarak gerçekleşti.

#### Türkiye genelinde 2021 yılında yabancılar 58 bin 576 konut satıldı

Yabancılar yapılan konut satışları 2021 yılında bir önceki yıla göre %43,5 artarak 58 bin 576 oldu. 2021 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 26 bin 469 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 12 bin 384 konut satışı ile Antalya, 3 bin 672 konut satışı ile Ankara izledi. Yabancılar yapılan konut satışları 2021 yılı Aralık ayında ise bir

### 2021 yılında toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı %30,9 olarak gerçekleşti.

önceki yılın aynı ayına göre %77,1 artarak 7 bin 841 oldu. Aralık ayında yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 3 bin 300 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 827 konut satışı ile Antalya, 489 konut satışı ile Ankara izledi.

#### Ülke uyruklarına göre 2021 yılında en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

İran vatandaşları 2021 yılında Türkiye'den 10 bin 56 konut satın aldı. İran'ı, 8 bin 661 konut ile Irak ve 5 bin 379 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.

İran vatandaşları 2021 yılı Aralık ayında ise Türkiye'den bin 462 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 39 konut ile Irak, 885 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.

#### Türkiye'de 2021 yılında kadınlar 506 bin 495, erkekler 819 bin 730 konut satın aldı

Türkiye genelinde 2021 yılında kadınlar %34,0 pay ile 506 bin 495, erkekler %54,9 pay ile 819 bin 730 konut sahibi olurken, %1,9 pay ile 28 bin 900 konut kadın ve erkek tarafından ortaklaşa alındı.

2021 yılında Türkiye'deki toplam konut satışları içinde en yüksek paya sahip olan İstanbul'da; kadınlar 83 bin 226 konut, erkekler 142 bin 120 konut, kadınlar ve erkekler ortak olarak 6 bin 962 konut satın aldı.



\*Kaynak: TÜİK Konut İstatistikleri, Aralık 2021





## Şirket Faaliyetleri

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



## Portföy

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

### Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar / Ekspertiz Raporu Özetleri

#### Nurol Tower

Nurol Tower, Nurol GYO'nun dikkat çeken çevre dostu bir ev ve ofis projesidir. Yaşam alanı 73 m<sup>2</sup>'den 193 m<sup>2</sup>'ye değişen ve sunduğu ayrıcalıklı hizmetleri ile hem ev hem ofis olarak kullanım imkanı sunarak modern yaşamın ihtiyaçlarına çözüm getirmektedir. Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Yeşil Bina Sertifikası LEED Gold kriterlerine göre inşa edilen bu yapının tüm üniteleri güneydoğu ve güneybatıya bakacak şekilde üçgen formda tasarlanmıştır.

#### YÖNETİCİ ÖZETİ

##### RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	01 Aralık 2021 - 003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	28 Aralık 2021
Rapor Tarihi	31 Aralık 2021
Rapor No	2021/NUROLOGYO/003

##### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

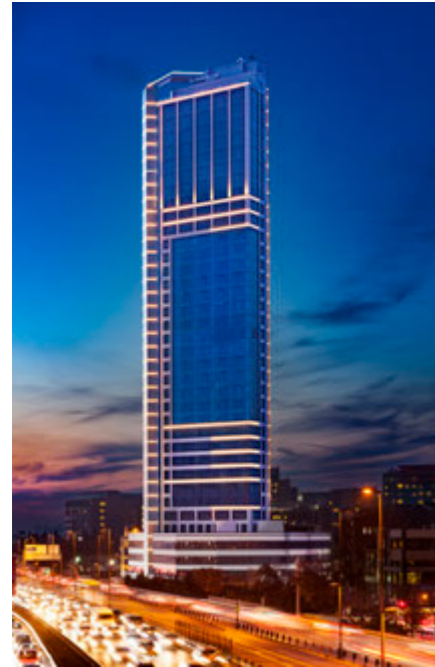
Gayrimenkullerin Adresi	İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak No: 2 Nurol Tower, 130 adet bağımsız bölüm Şişli/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 3 no'lu parselde kayıtlı 130 adet bağımsız bölüm.
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
İmar Durumu	"Turizm Tesis Alanı", "Emsal (E): 3,00 ve Hmax: Serbest"
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	16.207 m <sup>2</sup>
Raporun Konusu	Bu rapor yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

##### TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	525.850.000-TL
---	----------------

##### RAPORU HAZIRLAYANLAR

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



Nurol Tower - Mecidiyeköy

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

#### Nurol Park

Nurol GYO'nun ilk karma projesi olarak kayda geçen Nurol Park, İstanbul Güneşli'de Basın Ekspres Yolu üzerinde bulunmaktadır. "Yaşam vadisi" yaklaşımı ile 55.000 m<sup>2</sup>'lik bir alanda inşa edilen Nurol Park, karma kullanıma uygun olarak tasarlanmıştır. Nurol GYO tarafından satın alınan ve Hürriyet Medya Towers'ın bulunduğu alanda inşa edilen proje, ağırlıklı olarak konutlardan oluşmaktadır. 1.186 ünitelik konut kısmı, 119 ünitelik ofis bloğu, 326 ünitelik K blok ve açık hava alışveriş merkezinden oluşmaktadır.

#### YÖNETİCİ ÖZETİ

##### RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	01 Aralık 2021 - 004-005-006
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	28 Aralık 2021
Rapor Tarihi	31 Aralık 2021
Rapor No	2021/NUROLOGYO/004-005-006

##### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	15 Temmuz Mahallesi, Gülbahar Caddesi, NO:45; Bahar Caddesi, NO: 41 Nurol Park Sitesi, A, B, C, D, G ve K Blok, Toplam 279 Adet Bağımsız Bölüm, Bağcılar/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Kirazlı Köyü, Güneşli Çiftliği Mevkii, 245DS4B pafta, 3153 adada konumlu "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 ve K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 366 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
İmar Durumu	"Prestij Hizmet Alanı" "KAKS: 2,00 ve TAKS: 0,50 "
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	41.791 m <sup>2</sup>
Raporun Konusu	Bu rapor yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

##### TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Taşınmazların toplam pazar değeri	564.784.000,-TL
-----------------------------------	-----------------

##### RAPORU HAZIRLAYANLAR

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



Nurol Park - Basın Ekspres



## Portföy

### Nurol Life

Nurol GYO'nun İstanbul'da geliştirdiği diğer bir projesi Nurol Life, Türk Telekom Arena'nın hemen yanı başında, 9.525 m<sup>2</sup>'lik arazi üzerinde konumlanmaktadır. Rezidans ayrıcalıklarını heyecan verici detaylarla buluşturan 50 katlı Nurol Life, 440 adet kule dairesi, 26 adet teras evi ile prestiji ve konforu bir arada sunmaktadır. Havuz, kafe ve 50. katta Roof Bar olanaklarını da kapsayan Nurol Life projesinde 50 adet de ofis yer almaktadır.

#### YÖNETİCİ ÖZETİ

##### RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan kurum	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	01 Aralık 2021 - 007
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	28 Aralık 2021
Rapor Tarihi	31 Aralık 2021
Rapor No	2021/NUROLOGYO/007

##### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu, 122 kapı numaralı, Nurol Life bünyesindeki 37 adet bağımsız bölüm Sarıyer/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.525,68 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "57 katlı betonarme bina ve arsası" nitelikli 54 no'lu parselde yer alan 37 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
İmar Durumu	"Turizm+Ticaret Alanı (T.T.)" "Emsal: 2,00, TAKS-HMAX: Serbest"
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	11.162 m <sup>2</sup>

##### TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)

Taşınmazların toplam pazar değeri	308.760,000,-TL
-----------------------------------	-----------------

##### RAPORU HAZIRLAYANLAR

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



Nurol Life - Seyrantepe

### Nurol Plaza

Verimli ve kaliteli çalışma ortamları yaratma felsefesinden yola çıkılarak hayata geçirilen Nurol Plaza, iş dünyasının kalbinin attığı Levent-Maslak aksı üzerinde konumlanmıştır. Aynı özelliklere sahip iki bloktan oluşan Nurol Plaza'da, her iki blokta da 710 m<sup>2</sup>'lik 19 ofis katı, bir tesisat-sığınak-garaj katı, üç otopark katı ve bir bina yönetim katı bulunmaktadır. Panoramik İstanbul Boğazı ve Karadeniz manzarasına hakim olan katların bulunduğu Nurol Plaza'da tüm kapalı alanlar ve bina çevresi CCTV sistemi ile gözetim altında tutulmaktadır.

#### YÖNETİCİ ÖZETİ

##### RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan kurum	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	01 Aralık 2021 - 002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	28 Aralık 2021
Rapor Tarihi	31 Aralık 2021
Rapor No	2021/NUROLOGYO/001

##### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, 255 kapı numaralı, B Blok, 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler, Sarıyer/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta 4064 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı "Kargir işyeri" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 14 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
İmar Durumu	"Ticaret Alanı (T2)"; "TAKS: 0,40 ve Emsal: 2,00"
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	3.889,83 m <sup>2</sup>

##### TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Taşınmazların toplam pazar değeri	82.705,000,-TL
-----------------------------------	----------------

##### RAPORU HAZIRLAYANLAR

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



Nurol Plaza - Maslak

### Karum İş ve Alışveriş Merkezi

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



Karum İş ve Alışveriş Merkezi - Ankara

### YÖNETİCİ ÖZETİ

#### RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Değerleme Gayrimenkul Fizibilite
Talep / Sözleşme Tarihi - No	01 Kasım 2021
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	27 Aralık 2021
Rapor Tarihi	28 Aralık 2021
Rapor No	NUGYO - 2110089

#### GAYRİMENKULERE AİT BİLGİLER

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

Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	112 m <sup>2</sup>
---	--------------------

#### TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

439 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmaz	Toplam pazar değeri 700.000,-TL
--------------------------------------	------------------------------------

#### RAPORU HAZIRLAYANLAR

Değerleme Uzmanı	A. Özgün Hergül (SPK Lisans Belge No: 402487)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Eren Kurt (SPK Lisans Belge No: 402003)

### Nurol Residence

İlhamını, yeniden yaratılan tarihi bağ evlerinden alan Nurol Residence Ankara'nın en keyifli yapılarından biri olarak yerini almıştır. Manzaralı 68 m<sup>2</sup>'lik teras, bahçeye açılan 170 m<sup>2</sup>'lik salon, özek mutfak ve bunların yanı sıra özel banyolu altı yatak odasıyla toplam 624 m<sup>2</sup>'lik dev bir daire sunmaktadır.

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

### YÖNETİCİ ÖZETİ

#### RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Değerleme Gayrimenkul Fizibilite
Talep / Sözleşme Tarihi - No	01 Kasım 2021
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	27 Aralık 2021
Rapor Tarihi	28 Aralık 2021
Rapor No	NUGYO - 02110088

#### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	Bağcılar Mahallesi, Koza Caddesi, No: 128-130 (Vedat Dalokay Caddesi No: 11) Nurol Residence Blok: 6,8,10,11 B Blok: 1,4,5 C Blok: 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 32, 35, Bağ Evi 37 Nolu Bağımsız Bölümler
Değerlemeye Konu Olan Taşınmazlar	Çankaya İlçesi Bağcılar Mahallesi, Nurol Residence'ta yer alan 18 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı", Plan notları: İnşaat Nizamı: blok nizam ve Hmax: 38m.

Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	5.754 m <sup>2</sup>
---	----------------------

#### TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Toplam 18 Adet Taşınmaz	Toplam pazar değeri 38.450,000,-TL
-------------------------	---------------------------------------

#### RAPORU HAZIRLAYANLAR

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



Nurol Residence - Ankara



## Portföy

### OASIS AVM

Nurul GYO'nun gururla takdim ettiği bir diğer projesi olan OASIS AVM, Muğla Bodrum'da, Gümbet Kavşağı'nda ıslahı ve peyzajı yapılmış 50 bin m<sup>2</sup> üzerinde kurulmuş bir alışveriş, kültür ve eğlence merkezidir. Bodrum'un kültür hayatına farklı bir soluk getiren OASIS, 25 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir alan sunmaktadır. Bünyesinde yer alan 239 mağazasıyla dekorasyondan giyime, yemekten eğlenceye, konferans salonundan hobi merkezine uzanan zengin seçenekler barındırır.

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

### YÖNETİCİ ÖZETİ

#### RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	01 Aralık 2021 - 002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	27 Aralık 2021
Rapor Tarihi	31 Aralık 2021
Rapor No	2021/NUROLOGYO/002

#### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	OASIS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103,121,125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258, 421 ve 425 no'lu dükkanlar, Bodrum / MUĞLA
Tapu Bilgileri Özeti	Muğla İli, Bodrum ilçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, N18-C-24-A-1-C pafta, 1050 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 14,45,58,62 ve 80 no'lu bağımsız bölümler ile N18-C-24-A-1-C pafta, 1051 ada, 1no'lu parselde kayıtlı 20,33,48,49,50,51,82 ve 115 no'lu bağımsız bölümler
Sahibi	Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar Lejantı: "Ticaret Alanı", Plan notları: TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40

Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan 1.230 m<sup>2</sup>

#### TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Toplam 13 Adet Dükkan	Toplam pazar değeri 18.530,000,-TL
-----------------------	---------------------------------------

#### RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican Koçali (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin Kulak (SPK Lisans Belge No: 401814)



Oasis - Bodrum

## PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

### 25. EK DİPNOT : PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	204.588.810	112.334.183
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.223.987.107	1.305.527.720
<b>C</b> İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>215.964.856</b>	<b>222.209.759</b>
<b>D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>1.644.540.773</b>	<b>1.640.071.662</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.125.124.803	1.127.926.357
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	1.391.250	3.509.711
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	420.454.076	330.047.755
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>97.570.644</b>	<b>178.587.839</b>

<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>1.644.540.773</b>	<b>1.640.071.662</b>
---------------------------	----------------------------------	----------------------	----------------------

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	27.480.128	14.287.120
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b> İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	11.438.738	11.572.875
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	16.100.958	9.237.007

### 25. EK DİPNOT : PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
<b>1</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	%0,00	%0,00	Azami %10
<b>2</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%74,43	%79,60	Asgari %51
<b>3</b> Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%12,44	%6,85	Azami %49
<b>4</b> 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
<b>5</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,00	%0,00	Azami %20
<b>6</b> İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	%0,00	%0,00	Azami %10
<b>7</b> Borçlanma sınırı (*) (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%243,02	%316,61	Azami %500
<b>8</b> Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (***)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%1,67	%0,87	Azami %10
<b>9</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (***)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0,98	%0,56	Azami %10

(\*) Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 177.107.041 TL tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmiştir.

(\*\*) Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 12.361.155 TL (31 Aralık 2020: 16.639.108 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirilmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 12).

(\*\*\*) Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 177.107.041 TL tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar "Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden ve vadeli mevduat/katılma hesabı" ve "Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı" tutarlarından netlenerek ilgili oran hesaplamalarına dahil edilmiştir.



## Proje Geliştirme

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



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

### Proje Yönetimi Departmanı:

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

### Projeler hangi aşamalardan geçerek geliştirilir?

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

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

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

### Proje Geliştirme Departmanı:

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

### Proje Geliştirme Departmanı nasıl çalışır?

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

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

### Proje Geliştirme ve Proje Yönetim'de Hedef ve Stratejiler

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

## İnsan Kaynakları, Sürdürülebilirlik

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



### İnsan Kaynakları

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

### Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi

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

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

### Çevre ve Sürdürülebilirlik

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

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

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

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

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

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

## Kurumsal Yönetim

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

### KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM BEYANI

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 01.01.2021-31.12.2021 faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği(II-17.1) ve ekindeki Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasına önem vermiştir. Uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamı uygulanmakta, zorunlu olmayanların da uygulanması için azami özen gösterilmektedir. 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, yapılan Kurumsal Yönetim Raporlaması Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden “Kurumsal Yönetim Uyum Raporu” (URF) ve “Kurumsal Yönetim Bilgi Formu” (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmıştır.

### BÖLÜM I - YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uyulması ve bu hakların kullanılmasının sağlanmasına yönelik olarak “Pay Sahipleriyle İlişkiler Birimi” oluşturulmuştur. Söz konusu birim, pay sahipliği haklarının kullanımı konusunda faaliyet gösterir; Yönetim Kurulu'na raporlama yapar ve Yönetim Kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlar. Tebliğ'e göre, ortaklıklar ile yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlayan Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün oluşturulması ve bu bölümün ortaklık Genel Müdürü veya Genel Müdür Yardımcısına ya da muadili diğer idari sorumluluğu bulunan yöneticilerden birine doğrudan bağlı olarak çalışması ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere Yönetim Kurulu'na rapor hazırlayarak sunması zorunludur.

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

#### Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca görevleri:

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,

- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve Genel Kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemektir.

Dönem içerisinde birime telefon ve e-posta yoluyla bilgi talebi başvuruları olmuş, yöneltilen sorular SPK mevzuatı çerçevesinde cevaplandırılmıştır. Çekinceler Şirket Üst Yönetimi ile hassasiyetle değerlendirilmiştir. Ayrıca 2021 yılı için Yatırımcı İlişkileri faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu bilgilendirilerek sunum gerçekleştirilmiştir.

#### HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket'in piyasa değeri 1.799,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 12 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

	PERFORMANS		
	01.01.2021 –		
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021
BIST 100 (XU100)	1.477	1.858	%25,8
BIST GYO (XGMYO)	647	721	%11,4
NUGYO	7,29	5,80	-%20,4

#### Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Adı Soyadı	Unvanı
<b>Nadir Güneş YILDIZ</b>	
(SPK İleri Düzey - Türev Araçlar Lisansı) Yatırımcı İlişkileri Kıdemli Müdürü	
<b>Nil MENDAĞ</b>	Yatırımcı İlişkileri Müdür Yardımcısı

#### PAY SAHİPLERİNİN BİLGİ EDİNME HAKLARININ KULLANIMI

Pay sahipliği haklarının sağlıklı kullanılabilmesi için gerekli olan tüm bilgiler pay sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Pay sahiplerinin haklarının korunması, doğru ve zamanında bilgilendirilmesi amacıyla pay sahiplerini, Şirket'i veya hisse senedi performansını doğrudan ya da dolaylı olarak etkileyebilecek her türlü bilgi İstanbul Menkul Kıymetler Borsası aracılığıyla, Kamuyu Aydınlatma Yükümlülükleri çerçevesinde duyurulur. Ana sözleşmede Özel Denetçi atanmasına ilişkin herhangi bir hüküm yer almamakta ve bu konuda Şirket'in yetkili organlarına herhangi bir talep bulunmamaktadır.

#### OY HAKLARI VE AZINLIK HAKLARI

Şirket Ana Sözleşmesinin 7. maddesi uyarınca, A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyeleri, sadece A grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Şirket'in Yönetim Kurulu altı kişiden oluşmakta ve en az 1/3'üne tekabül eden iki üye, Şirket ile doğrudan ya da dolaylı hiçbir ilişkisi bulunmayan bağımsız kişiler arasından seçilmektedir.

Mevzuat ve Esas Sözleşme'de yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere Genel Kurul toplantısında oylama açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır. Pay sahiplerinin talep etmesi halinde oylamanın şekli Genel Kurul tarafından belirlenmekte, oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Sınır ötesi de dahil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

Esas Sözleşme'de birikimli oy kullanma yöntemine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

#### PAYLARIN DEVRİ

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

### BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

#### ŞİRKET BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Şirket, kamuya açıklanacak bilgileri, açıklamadan yararlanacak

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

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

#### ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından 2021 yılı 12 aylık faaliyet dönemi içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (76 kez) açıklama yapılmıştır. Yapılan açıklamalar ile ilgili Borsa İstanbul tarafından istenen ek açıklamalar da süresi içerisinde KAP'ta paylaşılmıştır.

#### ŞİRKET İNTERNET SİTESİ VE İÇERİĞİ

Şirketin www.nurolgyo.com adresli internet sitesi bulunmaktadır. İnternet sitesinde son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi, değişikliklerin yayınlandığı Ticaret Sicili gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte Şirket Esas Sözleşmesi'nin son hali, özel durum açıklamaları, yıllık faaliyet raporları, periyodik mali tablo ve raporlar, izahnameler ve halka arz sirküleri, Genel Kurul toplantılarının gündemleri, katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu ve benzeri formlar, öncelikle yer alır.



## Kurumsal Yönetim

### İÇERİDEN ÖĞRENEBİLECEK DURUMDA OLAN KİŞİLERİN KAMUYA DUYURULMASI

İçeriden öğrenebilecek durumda olan kişi ve şirketlerle yapılmış olan anlaşmaların bilgilerin ticari ve haksız kazanç elde edilecek şekilde kullanılmasına yasak getiren hükümler içermesi nedeniyle, bu şartlardaki kişi ve kuruluş listesi hazırlanmış ve şirketin resmî web sitesinde duyurulmuştur. Söz konusu kişilere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet Oğuz Çarmıklı	Yönetim Kurulu Başkanı
S.Ceyda Çarmıklı Kılıçaslan	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi
Semih Kayaalp	Yönetim Kurulu Üyesi
Tarik Ongun	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Hilmi Özkazanç	Yönetim Kurulu Üyesi
Necdet Gürbüzürk	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Kerim Kemahlı	CFO/Holding
Nurdoğan Topuz	Genel Müdür
Nadir Güneş Yıldız	Yatırımcı İlişkileri Kıdemli Müdürü
Mine Sarıoğlu Gün	Mali İşler Müdürü
Nil Mendağ	Yatırımcı İlişkileri Müdür Yardımcısı

### BÖLÜM III- MENFAAT SAHİPLERİ

#### MENFAAT SAHİPLERİNİN BİLGİLENDİRİLMESİ

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

#### MENFAAT SAHİPLERİNİN YÖNETİME KATILIMI

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

#### İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

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

- Eğitim, terfi ettirme hususlarında çalışanlara eşit davranılır.
- Çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim planları yapılır ve eğitim politikaları

oluşturulur.

- Katılımcı bir yönetim ortamının oluşturulmasını teminen, şirketin finansal imkanları, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları yapılarak görüş alışverişinde bulunulur.
- Çalışanlarla ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilir.
- Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri yöneticiler tarafından belirlenir ve çalışanlara duyurulur.
- Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe ve diğer önemli görülen faktörlere dikkat edilir.
- Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı ve koşulları sağlanır; bu ortam ve koşullar sürekli olarak iyileştirilir.
- Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması, insan haklarına saygı gösterilmesi ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır.

#### MÜŞTERİ VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER HAKKINDA BİLGİLER

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

#### SOSYAL SORUMLULUK

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

#### ŞİRKETLE MUAMELE YAPMA VE REKABET YASAĞI

Şirket, ana sözleşmesinin 16. maddesi hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Müdürler, Genel Kurul’dan izin almaksızın kendileri veya başkaları adına veya hesabına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle herhangi bir işlem yapamazlar.

#### ETİK KURALLAR

Şirket'in bağlı olduğu Holding (Nurol Holding A.Ş.) çatısı altında düzenlenmiş olan ve yazılı hale getirilerek tüm çalışanlara dağıtılan Etik Kurallar, Şirket içerisinde de uygulanmaktadır. Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de çalışan tüm yarı zamanlı, tam zamanlı ve geçici olarak istihdam edilen personeller de Şirket etik kurallarına uymakla yükümlüdürler.

#### YAPILAN AR-GE FAALİYETLERİ

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

#### ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI

Şirketimiz 250.000.000 TL tutarlı vade başlangıç tarihi 16.07.2021 olan 728 gün vadeli sabit faizli özel sektör tahvili çıkartmıştır. Tahvilin itfa tarihi 14.07.2023 olup kupon sayısı 8’dir.

#### MERKEZ DIŞI BİRİMLER

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

### BÖLÜM IV. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN NİTELİKLERİ

Şirket'in Yönetim Kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılır. Yönetim Kurulu üyeliğine prensip olarak, yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip, nitelikli, belli bir tecrübe ve geçmişe sahip olan kişiler aday gösterilir ve seçilir. Buna ilişkin genel esaslar Şirket Esas Sözleşmesi'nde yer alır. Sermaye Piyasası mevzuatı, sigortacılık mevzuatı, bankacılık mevzuatı, kara paranın aklanmasının önlenmesine dair mevzuat ile ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan ve/veya taksirli suçlar hariç olmak üzere affa uğramış olsalar dahi ağır hapis veya beş yıldan fazla hapis yahut zimmet, nitelikli zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, inancı kötüye kullanma, dolaylı iflas gibi

yüz kıstırtıcı suçlar ile istimal ve istihlak kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları; resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma veya devlet sırlarını açığa vurma, vergi kaçakçılığı veya vergi kaçakçılığına teşebbüs ya da iştirak suçlarından dolayı hüküm giymiş olanlar Yönetim Kurulu Üyesi olamaz.

#### YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE YÖNETİCİLERİN YETKİ VE SORUMLULUKLARI

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

#### YÖNETİM KURULU'NUN FAALİYETLERİ

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

#### GENEL KURUL

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

Nama yazılı pay sahiplerine yine aynı süre içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla tebliğ edilmesi şeklinde yapılmakta, pay sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az 7 gün önce pay defterine kayıt yaptırması şartı aranmaktadır. Bağımsız Denetimden geçmiş mali tablolar, faaliyet raporu ve ekspertiz raporları ile Denetçi Görüşü, Şirket genel merkezinde pay sahiplerinin görüşlerine sunulur. Genel Kurul Toplantısı MKK nezdinde elektronik olarak da yayınlanılarak

## Kurumsal Yönetim

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

Yönetim Kurulumuzun 15.03.2021 tarihli 2021/6 sayılı kararıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2020 yılına ait Olağan Genel Kurulu toplantısı 08.04.2021 Perşembe günü Saat 14:00'da Büyükdere Caddesi, No: 255, Nurol Plaza, Kat: 3. Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde gerçekleşmiştir.

### YÖNETİM KURULUNDA OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI ve BAĞIMSIZLIĞI

Şirket'in Yönetim Kurulunda Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuştur. Komiteler Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Komite Başkanlıkları) ve Necdet GÜRBÜZTÜRK'den (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Komite Üyelikleri) oluşmaktadır. Komite 2 ayda bir toplanmakta, gerekli olması halinde ilave toplantılar düzenlenmektedir.

### YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Yönetim Kurulu Üyelerinden Bağımsız Üye Necdet GÜRBÜZTÜRK ve Bağımsız Üye Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ'a aylık net 4.000 TL huzur hakkı ücreti ödenmektedir. Diğer üyelere herhangi bir ücret ödenmemektedir. Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine borç ya da kredi kullandırmamakta veya lehine kefalet gibi teminatlar verilmemektedir.

### Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir.

Dönem içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
<b>Giderler (TL)</b>		
<b>Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar</b>		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.759.102	2.196.565
<b>Toplam</b>	<b>2.759.102</b>	<b>2.196.565</b>

### Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimizin kâr dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 28. ve 29. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kâr dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

### Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

### Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kâr dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

### İkinci Temettü

c) Safi kârdan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kâr olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

### İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabılır.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık kârın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

Nakit kâr payı dağıtımı, en geç kâr dağıtım kararının alındığı genel kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydı pay şeklindeki kâr payı dağıtımı ise yasal izinleri takiben gerçekleştirilir. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine kâr payı ödemesi yapılmaz. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde, Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve Şirket'in kârlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabılır kârın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda nakit olarak veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması esaslarına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

### Risk Yönetimi

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

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

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Bu kapsamda riskler, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/

uygulama değişiklikleri, sektördeki arz talep durumu gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

### Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

**1)** Yönetim Kurulumuzun 29.01.2021 tarihinde 2021/02 sayılı kararıyla 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu II- 17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" Başlıklı 11. maddesi uyarınca bölümün faaliyetlerine ilişkin rapor incelenmiş ve yapılan faaliyetlerin tebliğin 11/5 fıkrasında yer alan görevlere uygun olarak gerçekleştirildiğine oy birliğiyle karar verilmiştir.

**2)** 6102 Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi Kapsamında 2020 yılı Faaliyet yılı için hazırlanan şirketimizin Bağlı Şirket Raporu 31.03.2021 tarihli ve 2021/10 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla çıkartılmış ve kabul edilmiştir.



## Genel Kurul Toplantı Gündemi

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 işlemlerden dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ibra edilmeleri,
6. 2021 faaliyet yılı kâr dağıtımını 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 kiralamar 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.



## Finansal Tablolar

### Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

#### Finansal Tablo ve Raporlara İlişkin Açıklamalar

##### Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

##### TMS'ye uygunluk beyanı

Şirket finansal tabloları 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 ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

##### 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 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu 190 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarında 10.396.007 TL (31 Aralık 2020: 8.553.512 TL) karşılık ayrılmıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

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

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2017/767 Esas sayılı dosyası ile açılan davada, TOKİ tarafından İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy, 9773 ada, 1-2 parsellere

ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptali talep edilmiş, bahsi geçen taşınmaz üzerinde Nurol Tower projesi inşa edilmiş olduğundan davaya davalı TOKİ yanında müdahil olunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, karara itiraz edilmiştir. Dosya temyiz incelemesi Danıştay'da devam etmektedir.

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği düşünülmektedir.

## Finansal Durum

### Finansal Duruma İlişkin Yönetim Analizi ve Değerlendirmesi

Şirket'in 31 Aralık 2021 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 1.644.540.772 TL olup (31 Aralık 2020: 1.640.071.662 TL), Hasılat'ı 484.199.469 TL'dir (31 Aralık 2020: 282.721.521 TL). Şirket'in 31 Aralık 2021 itibarıyla Net Dönem Zararı - 103.636.036 TL (31 Aralık 2020: Net Dönem Zararı - 217.208.470 TL) olarak gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 432.579.817 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 845.549.091 TL olup, 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde net dönem zararı 103.636.036 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.223.987.107 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 61, 259 ve 34'tür. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 213 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 1.372 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 373 adet konut teslim edilmiştir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in ön satış sözleşmelerini yapmış olduğu 67.902.551 TL tutarında ertelenmiş geliri bulunmakta olup, teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

Şirket'in net işletme sermayesinin doğurduğu fon ihtiyacının karşılanması için gerekli olabilecek yeni fonların temininde, mevcut borçların yeniden yapılandırılmasında ve borçlanmalara ilişkin sözleşmelerin gerektirdiği şartların sağlanmasında ana hissedar Nurol İnşaat, Şirket'e tam destek sağlamaya devam edeceğini taahhüt etmiştir.

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





### BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.



#### 2. Görüşün Dayanağı

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

#### 3. Kilit Denetim Konuları

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



Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</b></p> <p>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 1.065.021.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Dipnot 2 ve 9'da anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır.</p> <p>Bu konuya özellikle yoğunlaşmamızın sebebi;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolar içerisindeki tutarsal önemi,</li><li>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde yukarıda özetlenmiş olan önemli varsayım ve muhakemeleri içermesi.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir.</li><li>Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir.<ul style="list-style-type: none"><li>Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'na takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir.</li><li>Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.</li><li>Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlanmış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir.</li></ul></li><li>Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir.</li><li>Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, satışa esas metrekare bilgisi ve birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir.</li><li>Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olup olmadığı ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li></ul>



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

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

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

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

#### 5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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





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

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

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

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



### B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Salim Alyanak, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2022



**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>432.579.817</b>	<b>473.921.607</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	204.589.455	112.334.682
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4, 6	2.868	465.618
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	18.398.963	41.069.239
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		10.592.544	6.355.637
Stoklar	7	158.966.107	269.032.720
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	8	17.530.475	16.917.414
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13	1.024.551	837.935
Diğer dönen varlıklar	13	21.474.854	26.908.362
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.211.960.955</b>	<b>1.166.150.055</b>
Ticari alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	637.650	1.599.193
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.272.168	1.269.155
Maddi duran varlıklar	10	14.185.163	13.672.947
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.065.021.000	1.036.495.000
Peşin ödenmiş giderler	8	13.383.356	6.875.177
Diğer duran varlıklar	13	117.461.618	106.238.583
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.644.540.772</b>	<b>1.640.071.662</b>

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>845.549.091</b>	<b>1.126.940.026</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	11	501.650.724	420.835.115
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	11	246.078.796	526.018.662
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	4, 6	11.402.544	16.047.526
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	1.152.260	6.790.499
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		341.042	513.311
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	4	1.391.250	3.509.711
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		1.348.701	806.712
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	8	67.264.901	142.397.156
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		196.062	296.515
Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	10.396.007	8.956.182
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	4.326.804	768.637
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>396.298.308</b>	<b>183.083.881</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	11	395.155.985	181.072.580
Ertelenmiş gelirler	8	637.650	1.603.493
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		504.673	407.808
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>402.693.373</b>	<b>330.047.755</b>
Ödenmiş sermaye	14	310.200.000	295.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14	719.800.000	545.000.000
Geri alınmış paylar (-)	14	-	(2.218.849)
Sermaye avansı	14	170.000.000	190.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları	14	(616.081)	(446.440)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	10	9.313.398	8.573.398
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	7.021.505	7.021.505
Geçmiş yıllar zararı		(709.389.413)	(495.673.389)
Net dönem zararı		(103.636.036)	(217.208.470)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.644.540.772</b>	<b>1.640.071.662</b>



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 VE 2020 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 2020
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	15	484.199.469	282.721.521
Satışların maliyeti (-)	15	(126.694.967)	(100.544.051)
<b>Brüt kar</b>		<b>357.504.502</b>	<b>182.177.470</b>
Pazarlama giderleri (-)	16	(136.129.246)	(86.911.005)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(27.606.757)	(27.255.548)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	150.320.289	44.307.849
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(47.901.914)	(10.605.252)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>296.186.874</b>	<b>101.713.514</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-
<b>Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı</b>		<b>296.186.874</b>	<b>101.713.514</b>
Finansman gelirleri	19	2.673.747	2.690.355
Finansman giderleri (-)	19	(402.496.657)	(321.612.339)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem zararı</b>		<b>(103.636.036)</b>	<b>(217.208.470)</b>
Dönem vergi geliri/(gideri)	20	-	-
<b>Dönem zararı</b>		<b>(103.636.036)</b>	<b>(217.208.470)</b>
Adi pay başına kayıp	21	(0,3378)	(0,8079)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(169.641)	(169.641)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	10, 14	740.000	655.000
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER</b>		<b>(103.065.677)</b>	<b>(216.723.111)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye Avansı	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	Kardan ayrılmış kısıtlanmamış yedekler	Birlikmiş karlar		Özkaynaklar
								Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem (zararı)/karı	
<b>1 Ocak 2020</b>	<b>205.000.000</b>	<b>360.000.000</b>	<b>(2.218.849)</b>	<b>275.000.000</b>	<b>(276.799)</b>	<b>8.287.747</b>	<b>7.021.505</b>	<b>(205.526.249)</b>	<b>(290.516.489)</b>	<b>356.770.866</b>
Transferler										
Sermaye avansı (*)	90.000.000	(360.000.000)	-	270.000.000	-	-	-	(290.516.489)	290.516.489	-
Diğer değişiklikler	-	190.000.000	-	-	-	-	-	-	-	190.000.000
nedeniyle artış/azalış	-	-	-	-	-	(369.349)	-	369.349	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(169.641)	655.000	-	(217.208.470)	(216.723.111)	-
<b>31 Aralık 2020</b>	<b>295.000.000</b>	<b>190.000.000</b>	<b>(2.218.849)</b>	<b>545.000.000</b>	<b>(446.440)</b>	<b>8.573.398</b>	<b>7.021.505</b>	<b>(495.673.389)</b>	<b>(217.208.470)</b>	<b>330.047.755</b>
<b>1 Ocak 2021</b>	<b>295.000.000</b>	<b>190.000.000</b>	<b>(2.218.849)</b>	<b>545.000.000</b>	<b>(446.440)</b>	<b>8.573.398</b>	<b>7.021.505</b>	<b>(495.673.389)</b>	<b>(217.208.470)</b>	<b>330.047.755</b>
Transferler										
Sermaye avansı (*)	15.200.000	(190.000.000)	-	174.800.000	-	-	-	(217.208.470)	217.208.470	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle	-	170.000.000	-	-	-	-	-	-	-	170.000.000
nedeniyle artış/azalış	-	-	2.218.849	-	(169.641)	740.000	-	3.492.446	-	5.711.295
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	(103.636.036)	(103.065.677)	-
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>310.200.000</b>	<b>170.000.000</b>	<b>-</b>	<b>719.800.000</b>	<b>(616.081)</b>	<b>9.313.398</b>	<b>7.021.505</b>	<b>(709.389.413)</b>	<b>(103.636.036)</b>	<b>402.693.373</b>

(\*) Bknz Not 14.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 2020
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>245.213.694</b>	<b>241.776.687</b>
<b>Dönem Zararı</b>		<b>(103.636.036)</b>	<b>(217.208.470)</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>313.340.223</b>	<b>279.492.133</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10	587.330	369.060
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		127.536	(1.281.159)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	201.464.423	207.730.781
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	11	178.073.962	93.276.482
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		5.241.972	(1.100.239)
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	9	(72.155.000)	(19.502.792)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>35.970.317</b>	<b>179.671.210</b>
Ticari alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		24.094.569	(2.612.361)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artışla ilgili düzeltmeler		(4.239.920)	(421.945)
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		110.066.613	91.781.547
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		(7.121.240)	3.090.584
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(10.283.221)	(5.170.526)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		802.487	137.291
Ertelenmiş gelirdeki azalış ile ilgili düzeltmeler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)		(76.098.098)	98.091.742
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.250.873)	(5.225.122)
<b>Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı</b>		<b>245.674.504</b>	<b>241.954.873</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(460.810)	(178.186)
<b>B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>38.027.482</b>	<b>10.826.111</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(359.546)	(1.685.688)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	10	-	45.768
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	-	(470.208)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	9	38.387.028	12.936.239
<b>C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>(270.050.030)</b>	<b>(255.918.135)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	11	111.430.000	827.230.048
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	11	(528.276.780)	(1.034.357.628)
Ödenen faiz		(200.406.204)	(211.775.638)
Alınan faiz		2.673.747	2.690.355
Sermaye avansı	14	170.000.000	190.000.000
Geri alınan payların satışından kaynaklanan nakit girişleri		5.711.295	-
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		250.000.000	-
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki (artış)/azalış		(2.118.461)	(53.210.958)
Bloke mevduatlardaki değişim		(79.063.627)	23.505.686
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)</b>		<b>13.191.146</b>	<b>(3.315.337)</b>
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	14.291.268	17.606.605
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>5</b>	<b>27.482.414</b>	<b>14.291.268</b>

#### İletişim Bilgileri

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Genel Müdürlük**

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

Maslak / İstanbul

Telefon: 0 212 286 82 40

Faks: 0 212 285 99 56

Web: www.nurolgyo.com

E-Posta: info@nurolgyo.com

Yatırımcılar için: yatirimci@nurolgyo.com