



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

01.01.2024 – 31.12.2024

YILLIK FAALİYET RAPORU



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Görüş

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") hesap dönemine ait tam set finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

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

Görüşün Dayanağı

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

Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1/1/2024-31/12/2024 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 3 Mart 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.



Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

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

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolara ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Duygu AVCI, SMMM
Sorumlu Denetçi

3 Mart 2025
İstanbul, Türkiye

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU

01.01.2024 – 31.12.2024 YILLIK FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

| | |
|--------------------------|---|
| Raporun Ait Olduğu Dönem | : 01.01.2024 – 31.12.2024 |
| Ticaret Unvanı | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi |
| Ticaret Sicili Numarası | : İstanbul, 375952 |
| Merkez Adresi | : Maslak Mahallesi Büyükdere Caddesi Nurol Plaza No:255 İç Kapı No:103 Sarıyer-İstanbul. |
| Şube Adresi | : Şirket'in şubesi yoktur. |
| Telefon | : 0212 286 82 40 |
| Fax | : 0212 285 99 56 |
| E-posta Adresi | : yatirimci@nurolgyo.com.tr |
| İnternet Sitesi Adresi | : www.nurolgyo.com.tr |

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

2-ŞİRKETİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR

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

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

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

3- ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

a- Şirket Sermayesi

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

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

31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket’in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,23’dür.

b- Ortaklık Yapısı

Şirket’in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

| Ortağın Adı, Soyadı Ünvanı | Sermaye Payı (TL) | Sermaye Oranı (%) |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| <i>Nurol Holding A.Ş.</i> | <i>156.444.078</i> | <i>46,65</i> |
| <i>Nurol L.L.C</i> | <i>25.220.000</i> | <i>7,52</i> |
| <i>Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.</i> | <i>17.485.000</i> | <i>5,21</i> |
| <i>Diğer</i> | <i>136.198.922</i> | <i>40,62</i> |
| TOPLAM | 335.348.000 | 100,00 |

c- İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

f- Kredi Derecelendirme Notu

Şirketimiz; 26.04.2024 tarihinde JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiş olup, Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu 'A (tr)' olarak teyit edilmiştir.

4- YÖNETİM KURULU VE KOMİTELER

Yönetim Kurulu 6 kişiden oluşmaktadır.

| Adı Soyadı | Mevcut Görevi | Görev Süresi / Kalan Görev Süresi |
|---|----------------------------------|---|
| M.Oğuz ÇARMIKLI | Yönetim Kurulu Başkanı | 16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir. |
| S.Ceyda ÇARMIKLI | Yönetim Kurulu Murahhas Üye | 16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir |
| Semih KAYAALP | Yönetim Kurulu Üyesi | 16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir |
| Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş Temsilcisi Tarık ONGUN | Yönetim Kurulu Üyesi | 16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir |
| Mete GÜVENDİ | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir |
| Muammer ÖZTÜRK | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir |

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları

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

Yönetim Kurulu Komiteleri

| | Kurumsal Yönetim Komitesi | Denetimden Sorumlu Komite | Riskin Erken Saptanması Komitesi |
|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|
| BAŞKAN | Mete GÜVENDİ | Mete GÜVENDİ | Mete GÜVENDİ |
| ÜYE | Muammer ÖZTÜRK | Muammer ÖZTÜRK | Muammer ÖZTÜRK |
| ÜYE | Ahmet Başar GOGEN | | |

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Denetimden Sorumlu Komite

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yer almaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri



M. Oğuz ÇARMIKLI
Yönetim Kurulu Başkanı

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



S. Ceyda ÇARMIKLI
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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



Semih KAYAALP
Yönetim Kurulu Üyesi

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



Tarık ONGUN
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş Temsilcisi

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



Mete GÜVENDİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1972 yılında İstanbul'da doğmuştur. Kadıköy Anadolu Lisesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur.1997 yılında Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır.1998 yılında başladığı iş hayatında önce banka sonra aracı kurumlarda muhtelif pozisyonlarda araştırma ve kurumsal finansman faaliyetlerinde bulunmuş, birçok başarılı projede görev almıştır.2008'den bu yana Soyak Holding'te çalışmakta olan Mete Güvendi, önce Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Direktörü, sonra da CEO vekili görevlerinde bulunmuştur. 2022'den bu yana Soyak Holding Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.



Muammer ÖZTÜRK

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1956 yılında Eskişehir'de doğmuştur.1979 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesinden mezun olmuştur. Çeşitli yerlerde hakimlik yaptıktan sonra 2004 yılında Yargıtay üyeliğine seçilmiştir.2016 yılında Yargıtay 15. Hukuk Dairesi Başkanlığına seçilmiştir.04.02.2021 tarihinde yasal yaş sınırından emekli olmuştur.

5-YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ

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

Genel Kurul

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

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

hüküm bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulumuzun 22.03.2024 tarihli 2024/09 sayılı kararıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2023 yılına ait Olağan Genel Kurulu toplantısının aşağıdaki gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 16.04.2024 Salı günü Saat 14:00'da Büyükdere Caddesi, Nurol Plaza No:255 Kat:1 Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde gerçekleşmiştir.

2023 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

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

6- YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL

a)-Yönetimde Söz Sahibi Personel

| Adı Soyadı | Unvanı |
|--------------------|----------------------------|
| Nurdoğan Topuz | Genel Müdür |
| Sena Ersoy | Proje Geliştirme Direktörü |
| Kürşat Oğuzhan | Projeler Direktörü |
| Ülker Afacan | Satış Direktörü |
| Nadir Güneş Yıldız | Finans Direktörü |
| Ayça Tok | Tasarım Direktörü |
| Sebla Akdağ | Pazarlama Direktörü |
| Günsel Reçeloğlu | Tasarım Direktörü |

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Ahmet Başar Gogen

Lisans Türü

Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı 911802

Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Lisansı 913753

İletişim Bilgileri

Telefon: 0 212 286 82 40

Mail: yatirimci@nurolgyo.com.tr

b)- Personel Sayısı

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla şirkette çalışan toplam personel sayısı 47'dir.

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

Bulunmamaktadır.

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

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerimize aylık net 25.000 TL huzur hakkı ücreti ödenmektedir. Diğer üyelere herhangi bir ücret ödenmemektedir. Şirket yönetim kurulu üyelerine borç ya da kredi kullandırmamakta veya lehine kefalet gibi teminatlar verilmemektedir.

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

Kilit yönetici personele yapılan ödemeler

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 | 1 Ocak - 31 Aralık 2023 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 16.501.804 | 13.172.446 |
| Toplam | 16.501.804 | 13.172.446 |

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır.

e) Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Bulunmamaktadır.

f) Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Bulunmamaktadır.

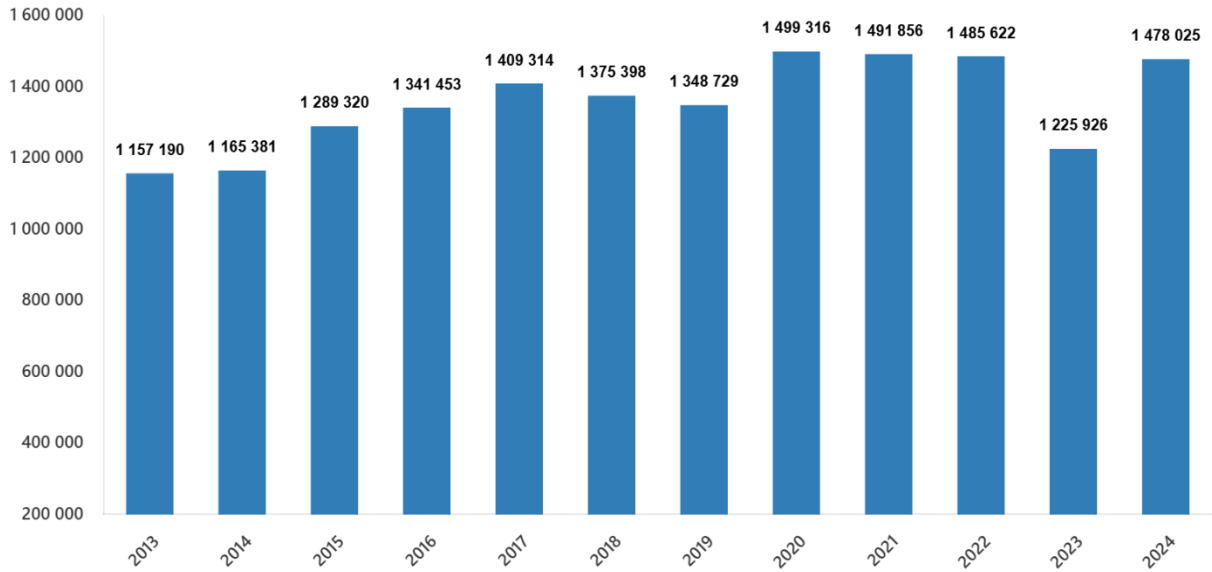
7- SEKTÖREL GELİŞMELER

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye genelinde 2024 yılında 1 milyon 478 bin 25 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Konut satışı, 2013-2024



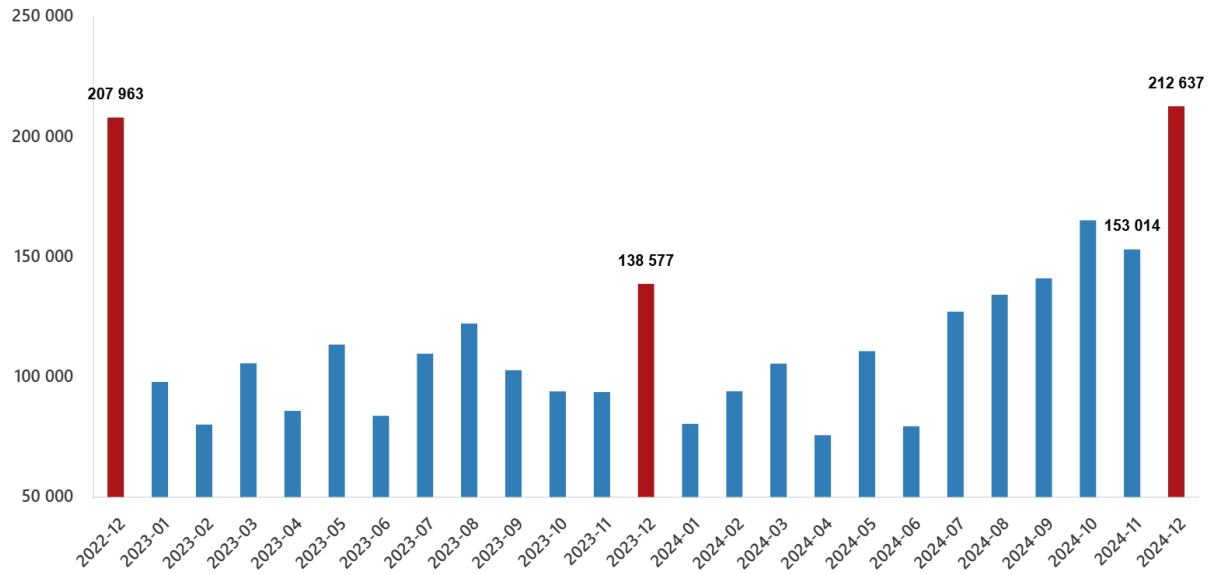
Türkiye genelinde Aralık ayında 212 bin 637 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artarak 212 bin 637 oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2024

| | Aralık | | | Ocak-Aralık | | |
|---|----------------|----------------|-------------|------------------|------------------|-------------|
| | 2024 | 2023 | Değişim (%) | 2024 | 2023 | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış | 212 637 | 138 577 | 53,4 | 1 478 025 | 1 225 926 | 20,6 |
| İpotekli satış | 23 277 | 6 042 | 285,3 | 158 486 | 177 748 | -10,8 |
| Diğer satış | 189 360 | 132 535 | 42,9 | 1 319 539 | 1 048 178 | 25,9 |
| Satış durumuna göre toplam satış | 212 637 | 138 577 | 53,4 | 1 478 025 | 1 225 926 | 20,6 |
| İlk el satış | 76 629 | 51 243 | 49,5 | 484 461 | 379 542 | 27,6 |
| İkinci el satış | 136 008 | 87 334 | 55,7 | 993 564 | 846 384 | 17,4 |

Konut satışı, Aralık 2024



İpotekli konut satışları 23 bin 277 olarak gerçekleşti

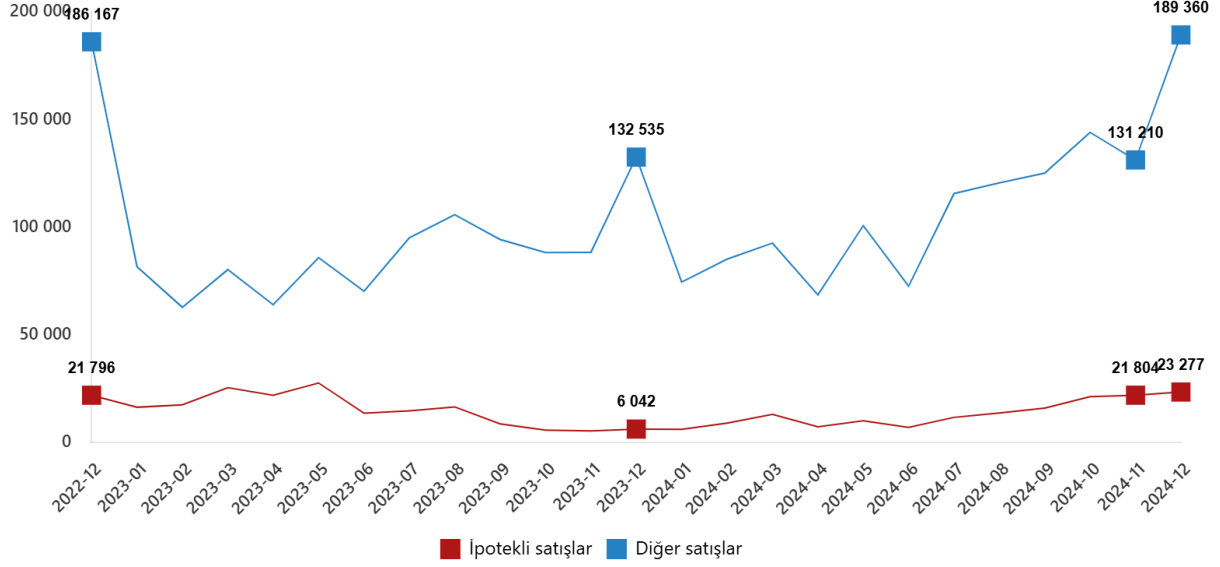
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %285,3 oranında artarak 23 bin 277 oldu. 2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalarak 158 bin 486 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,9, 2024 yılında %10,7 olarak gerçekleşti.

Aralık ayında 5 bin 980; 2024 yılında ise 38 bin 62 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 189 bin 360 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,9 oranında artarak 189 bin 360 oldu. 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2024



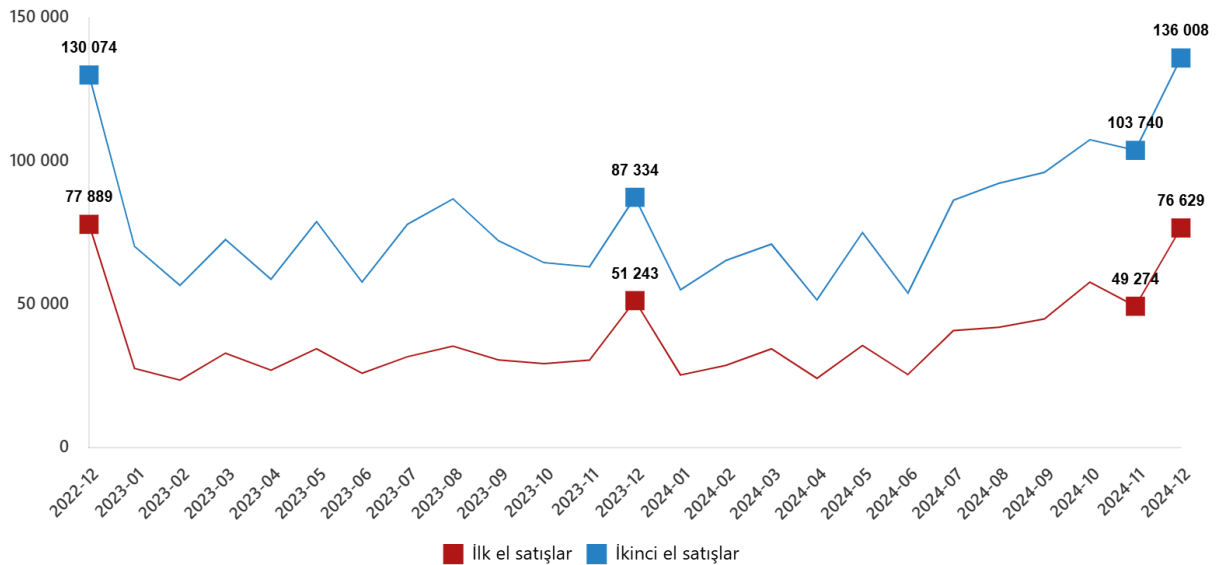
İlk el konut satış sayısı 76 bin 629 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,5 oranında artarak 76 bin 629 oldu. İlk el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484 bin 461 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %36,0, 2024 yılında %32,8 oldu.

İkinci el konut satışlarında 136 bin 8 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %55,7 oranında artarak 136 bin 8 oldu. İkinci el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2024



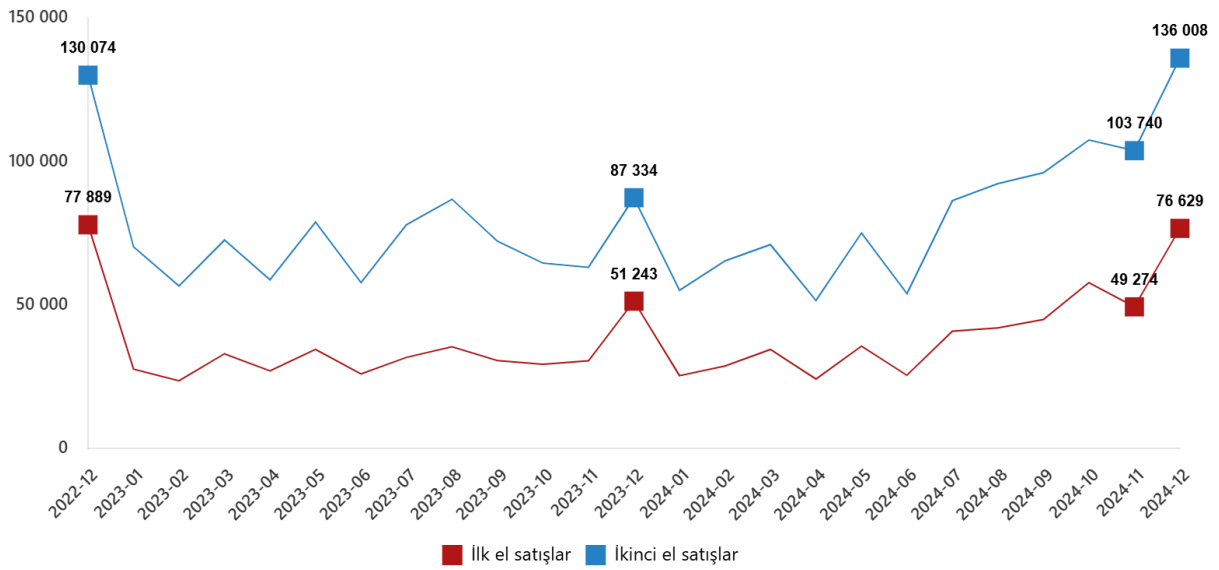
Yabancılara 2024 yılında 23 bin 781 konut satıldı

Yabancılara yapılan konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %32,1 oranında azalarak 23 bin 781 oldu. 2024 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,6 olarak gerçekleşti. 2024 yılında yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 8 bin 416 ile İstanbul, 8 bin 223 ile Antalya ve 2 bin 112 ile Mersin oldu.

Yabancılara Aralık ayında 2 bin 418 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,2 oranında artarak 2 bin 418 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,1 olarak gerçekleşti.

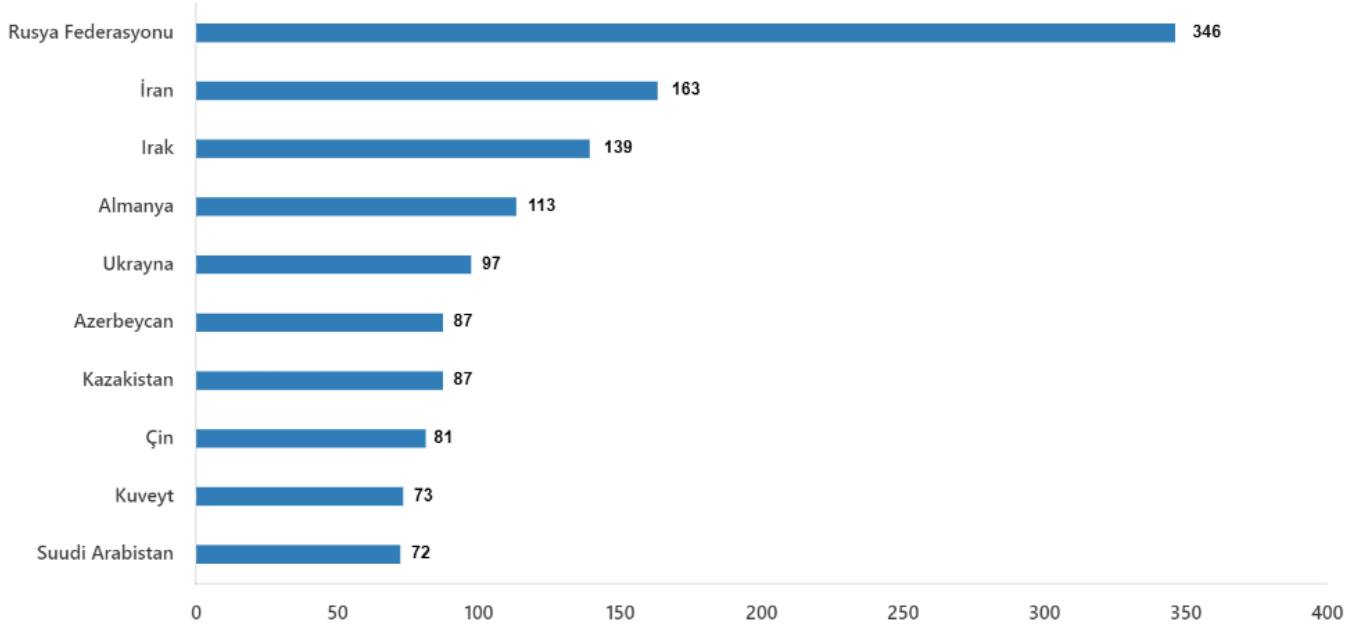
Yabancılara yapılan konut satışı, Aralık 2024



Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

2024 yılında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 4 bin 867 ile Rusya Federasyonu, 2 bin 166 ile İran ve bin 631 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı. Aralık ayında ise sırasıyla 438 ile Rusya Federasyonu, 239 ile İran ve 181 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

Uyruklara göre konut satışı, ilk 10 ülke, Aralık 2024



*TÜİK (KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ BÜLTENİ)

8- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

Şirket'imiz İstanbul ili Şişli İlçesi Çağlayan Bölgesindeki Nurol Tower Projesinde ve İstanbul ili Sarıyer ilçesi Seyrantepe bölgesindeki Nurol Life projesinde satış pazarlama çalışmalarına devam etmektedir. Gelişmeler Kamuoyuyla paylaşılmaktadır. Şirket'imizin rapor döneminde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

9- ŞİRKET HİSSE PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Aralık 2024 itibarıyla şirketin piyasa değeri 2.461 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin performans bilgileri aşağıdaki gibidir.

Performans

| | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 – 31.12.2024 |
|------------------|------------|------------|-------------------------|
| BIST 100 (XU100) | 7.470,00 | 9.830,56 | 31,60% |
| BIST GYO (XGMYO) | 2.449,02 | 3.587,50 | 46,49% |
| NUGYO | 6,00 | 7,34 | 22,33% |

10- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

-Ekspertiz Raporu Özetleri

NUROL TOWER

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | |
|---|---|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Tam mülkiyet |
| Dayanak Sözleşme Tarihi – No | : 02 Aralık 2024 - 001 |
| Değerleme Tarihi | : 25 Aralık 2024 |
| Rapor Tarihi | : 31 Aralık 2024 |
| Rapor No | : 2024/3245 |
| Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi | : İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Nurol Tower bünyesindeki 64 adet bağımsız bölüm Şişli / İSTANBUL |
| Tapu Bilgileri Özeti | : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiköy Mahallesi, 9773 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı "44 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 64 adet bağımsız bölüm |
| Sahibi | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) |
| İmar Durumu | : "Turizm Tesis Alanı" "Emsal: 3,00 ve Yençok: Serbest" |
| Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan | : 24.557,47 m ² |
| Raporun Konusu | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç) | | |
|--|--|------------------------|
| Taşınmazların Toplam pazar değeri | 1.385.360.000,-TL | 39.201.000,-USD |
| Taşınmazların yıllık toplam kira değeri | 65.106.000,-TL | 1.842.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | |
| Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233) | İbrahim YİĞİT (SPK Lisans Belge No: 409952) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NUROL PARK PROJESİ (OASIS CADDE)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | |
|--|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Tam mülkiyet |
| Dayanak Sözleşme Tarihi – No | : 02 Aralık 2024 – 001 |
| Değerleme Tarihi | : 26 Aralık 2024 |
| Rapor Tarihi | : 31 Aralık 2024 |
| Rapor No | : 2024/3246 |
| Değerleme Konusu | 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi üzerinde konumlu, 45 kapı numaralı, Nurool Park sitesinde E Blok bünyesinde yer alan 87 adet bağımsız bölüm |
| Gayrimenkullerin Adresi | Bağcılar / İSTANBUL |
| Tapu Bilgileri Özeti | İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, 3153 ada, 14 no'lu parselde kayıtlı "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde E Blok'ta yer alan 87 adet bağımsız bölüm |
| Sahibi | : Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) |
| İmar Durumu | : "Prestij Hizmet Alanı" "Emsal: 2,00 ve TAKS:0,50" |
| Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan | : 19.016 m ² |
| Raporun Konusu | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç) | | |
|--|--|-----------------|
| Taşınmazların toplam pazar değeri | 829.312.000,-TL | 23.467.000,-USD |
| Taşınmazların yıllık toplam kira değeri | 53.795.640,-TL | 1.522.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | |
| Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233) | İbrahim YİĞİT (SPK Lisans Belge No: 409952) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NUROL LIFE PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | |
|---|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Tam mülkiyet |
| Dayanak Sözleşme Tarihi – No | : 02 Aralık 2024 - 001 |
| Değerleme Tarihi | : 25 Aralık 2024 |
| Rapor Tarihi | : 31 Aralık 2024 |
| Rapor No | : 2024/3247 |
| Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi | : Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu, 122 kapı numaralı, Nurool Life bünyesindeki 19 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL |
| Tapu Bilgileri Özeti | : İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.525,68 m ² yüzölçümlü "57 katlı betonarme bina ve arsası" nitelikli 54 no'lu parselde yer alan 19 adet bağımsız bölüm |
| Sahibi | : Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) |
| İmar Durumu | : "Turizm + Ticaret Alanı, Ayrık Nizam" "Emsal: 2,00" |
| Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan | : 11.656,37 m ² |
| Raporun Konusu | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç) | | |
|--|--|------------------------|
| Taşınmazların Toplam pazar değeri | 1.408.020.000,-TL | 39.842.000,-USD |
| Taşınmazların yıllık toplam kira değeri | 83.754.000,-TL | 2.370.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | |
| Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233) | İbrahim YİĞİT (SPK Lisans Belge No: 409952) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NUROL PLAZA

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | |
|---|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Tam mülkiyet |
| Dayanak Sözleşme Tarihi – No | : 02 Aralık 2024 – 001 |
| Değerleme Tarihi | : 25 Aralık 2024 |
| Rapor Tarihi | : 31 Aralık 2024 |
| Rapor No | : 2024/3244 |
| Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi | : Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, 257 kapı numaralı, Nurool Plaza bünyesindeki 14 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL |
| Tapu Bilgileri Özeti | : İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 4064 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı "Kargir İşyeri" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 14 adet bağımsız bölüm |
| Sahibi | : Nurool 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 ² |
| Raporun Konusu | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç) | | |
|--|--|------------------------|
| Taşınmazların Toplam Pazar Değeri | 469.675.000,-TL | 13.290.000,-USD |
| Taşınmazların Yıllık Toplam Kira Değeri | 23.532.000,-TL | 666.000,-USD |
| Ortalama Aylık Birim Kira Değeri | 504,-TL | 14,26 USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | |
| Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233) | İbrahim YİĞİT (SPK Lisans Belge No: 409952) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NUROL RESIDENCE

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR ÖZETİ

| | |
|--------------------------------------|--|
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ | : Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 Ada, 3 Parsel'de yer alan A Blok 6, 8, 10, 11 bağımsız bölüm numaralı, B Blok 1, 4, 5 bağımsız bölüm numaralı Mesken nitelikli ve 37 bağımsız bölüm numaralı Büro nitelikli taşınmazların güncel satış değerinin tespiti. |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI | : Değerlemeye konu parsel; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 Ada, 3 Parsel ; 8.319 m ² alana sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. |
| TAŞINMAZIN İMAR DURUMU | : 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir. |
| KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | : Emsal Karşılaştırma Yöntemi |
| SÖZLEŞME TARİHİ/NUMARASI | : 18.12.2024 / NRL_01 |
| TESPİT EDİLEN DEĞER | : KDV HARİÇ : 354.400.000,00-TL Yasal Durum Değeri KDV HARİÇ : 354.400.000,00-TL Mevcut Durum Değeri KDV DAHİL : 425.280.000,00-TL Yasal Durum Değeri KDV DAHİL : 425.280.000,00-TL Mevcut Durum Değeri |
| TESPİT EDİLEN KİRA DEĞERİ | : KDV HARİÇ : 1.406.650,00-TL Aylık Pazar Kira Değeri KDV DAHİL : 1.687.980,00-TL Aylık Pazar Kira Değeri |

2. RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|--------------------------------|--|
| RAPORUN TARİHİ | : 31.12.2024 |
| RAPORUN NUMARASI | : 2024_NRL_1 |
| DEĞERLEME TARİHİ | : 24.12.2024 |
| RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ | : Rapor Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemler için hazırlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazların güncel piyasa şartlarında değerlerini tespit için hazırlanmıştır. |
| DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI | : İş bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 Ada, 3 Parsel'de yer alan A Blok 6, 8, 10, 11 bağımsız bölüm numaralı, B Blok 1, 4, 5 bağımsız bölüm numaralı Mesken nitelikli ve 37 bağımsız bölüm numaralı Büro nitelikli taşınmazların güncel satış değerinin tespiti için hazırlanmıştır. |
| RAPORU HAZIRLAYAN | : YAPRAK ÇAPTUĞ (SPK Lisans No: 407028) Değerleme Uzmanı |

OASİS AVM

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.

1. RAPOR ÖZETİ

| | |
|--------------------------------------|--|
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ | : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1050 Ada, 1 Parsel'de yer alan 14, 45, 58, 62, 80 bağımsız bölüm numaralı, 1051 Ada 1 Parsel'de yer alan 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82, 115 bağımsız bölüm numaralı Dükkan nitelikli taşınmazların güncel satış değerinin tespiti. |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI | : Değerlemeye konu parseller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1050 Ada, 1 Parsel ; 11.313,75 m ² alana sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. 1051 Ada, 1 Parsel ; 12.099,09 m ² alana sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. |
| TAŞINMAZIN İMAR DURUMU | : 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir. |
| KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | : Emsal Karşılaştırma Yöntemi |
| SÖZLEŞME TARİHİ/NUMARASI | : 18.12.2024/NRL_03 |
| TESPİT EDİLEN DEĞER | : KDV HARİÇ : 138.200.000,00-TL Yasal Durum Değeri KDV HARİÇ : 138.200.000,00-TL Mevcut Durum Değeri KDV DAHİL : 165.840.000,00-TL Yasal Durum Değeri KDV DAHİL : 165.840.000,00-TL Mevcut Durum Değeri |
| TESPİT EDİLEN AYLIK KİRA DEĞERİ | : KDV HARİÇ: 676.750,00-TL Aylık Pazar Kira Değeri KDV DAHİL: 812.100,00-TL Aylık Pazar Kira Değeri |

2. RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|------------------|--------------|
| RAPORUN TARİHİ | : 31.12.2024 |
| RAPORUN NUMARASI | : 2024_NRL_3 |
| DEĞERLEME TARİHİ | : 24.12.2024 |

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ : Rapor Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemler için hazırlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazların güncel piyasa şartlarında değerlerini tespit için hazırlanmıştır.

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI : İş bu değerlendirme raporu; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1050 Ada, 1 Parsel'de yer alan 14, 45, 58, 62, 80 bağımsız bölüm numaralı, 1051 Ada 1 Parsel'de yer alan 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82, 115 bağımsız bölüm numaralı Dükkan nitelikli taşınmazların güncel satış değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN : **YAPRAK ÇAPTUĞ (SPK Lisans No: 407028)**
Değerleme Uzmanı

KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Bu belge 5070 sayılı *Elektronik İmza Kanunu* çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR ÖZETİ

| | |
|--------------------------------------|--|
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ | : ANKARA İli, ÇANKAYA İlçesi, GAZİOSMANPAŞA Mahallesi, 2944 Ada, 21 Parsel numaralı taşınmazın güncel satış değerinin tespiti. |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI | : Değerlemeye konu parsel ANKARA İli, ÇANKAYA İlçesi, GAZİOSMANPAŞA Mahallesi, 2944 Ada, 21 Parsel; 6.438,00 m ² alana sahip olup geometrik olarak amorf formdadır |
| TAŞINMAZIN İMAR DURUMU | : 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir. |
| KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | : Emsal Karşılaştırma Yöntemi |
| SÖZLEŞME TARİHİ/NUMARASI | : 18.12.2024 / NRL_02 |
| TESPİT EDİLEN DEĞER | : KDV HARİÇ : 6.000.000-TL Yasal Durum Değeri KDV HARİÇ : 6.000.000-TL Mevcut Durum Değeri KDV DAHİL : 7.200.000-TL Yasal Durum Değeri KDV DAHİL : 7.200.000-TL Mevcut Durum Değeri |
| TESPİT EDİLEN KİRA DEĞERİ | : KDV HARİÇ : 30.500 -TL Aylık Pazar Kira Değeri KDV DAHİL : 36.600 -TL Aylık Pazar Kira Değeri |

2. RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|------------------|--------------|
| RAPORUN TARİHİ | : 31.12.2024 |
| RAPORUN NUMARASI | : 2024_NRL_2 |
| DEĞERLEME TARİHİ | : 24.12.2024 |

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ : Rapor Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemler için hazırlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazların güncel piyasa şartlarında değerlerini tespit için hazırlanmıştır.

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI : İş bu değerlendirme raporu; ANKARA İli, ÇANKAYA İlçesi, GAZİOSMANPAŞA Mahallesi, 2944 Ada, 21 parsel numaralı taşınmazın güncel satış değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN : YAPRAK ÇAPTUĞ (SPK Lisans No: 407028)
Değerleme Uzmanı

ÖDÜL İSTANBUL PROJESİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|---|
| <u>Talep Sahibi</u> | Nurol GYO A.Ş. |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u> | Özel 2024 -659 / 31.12.2024 |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u> | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan ve inşaatı devam eden gayrimenkul projesinde yer alan bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <u>Projenin Açık Adresi</u> | Gökevler Mahallesi 564. Sokak Ödül İstanbul Projesi ESENYURT / İSTANBUL |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u> | İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi 1001 Ada 14 nolu parselde yer alan projedeki G ve H Blokta yer alan 26 adet bağımsız bölüm |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u> | Söz konusu proje Raporla konu taşınmazlar mesken amaçlı kullanılmak için inşa edilmiş ve mevcut durumda kısmen tamamlanmış boş durumdadır. |
| <u>İmar Durumu</u> | Söz konusu 1001 ada 14 Parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Kısmen T4 Ticaret+Konut Alanı", lejantlı olan taşınmaz için yapılaşma koşulları; "ayrık nizam, Taks:0,40 Emsal; 2.50, Hmaks; avan projeye göre belirlenecektir, çekme mesafeleri tüm yönlerden 10 m." olarak belirlenmiştir. |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Değerleme tarihi itibarıyla konu proje ve taşınmazlarda herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. |
| <u>Piyasa Değeri</u> | 175.530.000,00 TL (Yüzyetmişbeşmilyonbeşyüzotuzbin Türk Lirası) |
| <u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u> | 177.285.300,00 TL |
| <u>Açıklama</u> | Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u> | Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u> | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418 |

Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler | İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|----------------------|----------------------|
| A Para ve Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 222.356.065 | 307.725.893 |
| B Gayrimenkuller, gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a) | 4.579.142.898 | 4.922.585.561 |
| C İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | - | - |
| İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | - | - |
| Diğer Varlıklar | | 890.087.049 | 233.088.903 |
| D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p) | 5.691.586.012 | 5.463.400.357 |
| E Finansal Borçlar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 129.800.380 | 299.510.841 |
| F Diğer Finansal Yükümlülükler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | - | - |
| G Finansal Kiralama Borçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | - | - |
| H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | - | 255.263 |
| I Özkaynaklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 5.267.973.544 | 4.377.179.585 |
| Diğer Kaynaklar | | 293.812.088 | 786.454.668 |
| D Toplam Kaynaklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p) | 5.691.586.012 | 5.463.400.357 |
| Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler | İlgili Düzenleme | | |
| A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için Tutulan Kısım | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | - | - |
| A2 Mevduat /Katılma hesabı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 16.159.155 | 152.286.574 |
| A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | 153.359.501 | 96.826.660 |
| B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | - | - |
| B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c) | - | - |
| C1 Yabancı İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | - | - |
| C2 İşletmeci Şirkete İştirak | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1 (a) | - | - |
| j Gayrinakdî Krediler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 37.081.067 | 202.015.951 |
| K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e) | - | - |
| L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1) | 80.552.515 | 104.189.179 |

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

| Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari/Azami Oran |
|---|--|------------|--------------|-------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e) | 0,00% | 0,00% | 10% |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(a), (b) | 80,45% | 90,10% | 51% |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 3,91% | 5,63% | 49% |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | 2,69% | 1,77% | 49% |
| 5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c) | 0,00% | 0,00% | 20% |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a) | 0,00% | 0,00% | 10% |
| 7 Borçlanma Sınırı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 3,17% | 11,46% | 500% |
| 8 Vadelî/Vadesiz TL/Döviz | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 0,28% | 2,79% | 10% |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(1) | 1,42% | 1,91% | 10% |

(*) Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 806.259 TL (31 Aralık 2023: 1.438.127 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirilmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdî Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 13). |

11- FİNANSAL DURUM

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

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

Şirket finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

Şirket'in Taraf Olduğu Davalar

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu 94 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında 16.621.470 TL (31 Aralık 2023:13.128.139 TL) karşılık ayrılmıştır.

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

Şirketin 31 Aralık 2024 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 5.691.586.012 TL olup (31 Aralık 2023: 5.463.400.357 TL), Hasılat'ı 1.278.235.790 TL'dir (31 Aralık 2023: 194.829.955 TL).

Şirketin 31 Aralık 2024 itibarıyla Net Dönem Karı 173.837.768 TL (31 Aralık 2023: Net Dönem Karı 1.097.877.552 TL) olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkları 786.462.922 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 420.020.684 TL olmuştur.

Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

| VARLIKLAR | Dipnot referansı | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|---|------------------|----------------------------|-----------------------------|
| | | Cari Dönem 31 Aralık 2024 | Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023 |
| Dönen varlıklar | | 786.462.922 | 1.237.367.606 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 5 | 16.181.213 | 153.934.683 |
| Finansal yatırımlar | 6 | 206.174.852 | 153.791.210 |
| Ticari alacaklar | 7 | 11.764.404 | 14.011.873 |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | | 11.764.404 | 14.011.873 |
| Diğer alacaklar | 7 | 27.259.584 | 40.010.762 |
| Stoklar | 9 | 441.695.898 | 783.452.646 |
| Peşin ödenmiş giderler | 10 | 9.540.679 | 13.592.386 |
| Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar | 16 | 546.256 | 5.231.910 |
| Diğer dönen varlıklar | 16 | 73.300.036 | 73.342.136 |
| Duran varlıklar | | 4.905.123.090 | 4.226.032.751 |
| Diğer alacaklar | 8 | 22.394 | 48.647 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 11 | 4.137.447.000 | 4.139.132.915 |
| Maddi duran varlıklar | 12 | 88.173.653 | 81.828.274 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 12 | 223.808 | 365.161 |
| Peşin ödenmiş giderler | 10 | 9.989.718 | 4.657.754 |
| Ertelenmiş vergi varlığı | 25 | 669.266.517 | - |
| Toplam varlıklar | | 5.691.586.012 | 5.463.400.357 |

| KAYNAKLAR | Dipnot referansı | Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem | Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem |
|---|-------------------------|--|--|
| | | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 420.020.684 | 1.083.719.553 |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 13 | 129.800.380 | 299.510.841 |
| Ticari borçlar | | 174.688.771 | 402.171.740 |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar | 4 | 2.495.589 | 1.909.051 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 7 | 172.193.182 | 400.262.689 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | | 1.943.612 | 1.534.007 |
| Diğer borçlar | 7 | 73.663.578 | 90.293.486 |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar | 4 | - | 255.263 |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 7 | 73.663.578 | 90.038.223 |
| Ertelenmiş gelirler | 10 | 13.171.015 | 264.401.382 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 20.175.100 | 20.606.750 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 15 | 1.605.923 | 1.553.397 |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar | 16 | 18.569.177 | 19.053.353 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 16 | 6.578.228 | 5.201.347 |
| Ara Toplam | | 420.020.684 | 1.083.719.553 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 3.591.784 | 2.501.219 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 3.591.784 | 2.501.219 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 15 | 3.591.784 | 2.501.219 |
| ÖZKAYNAKLAR | | 5.267.973.544 | 4.377.179.585 |
| Ana ortaklığa ait özkaynaklar | | 5.267.973.544 | 4.377.179.585 |
| Ödenmiş Sermaye | 17 | 335.348.000 | 335.348.000 |
| Sermaye düzeltme farkları | 17 | 2.268.834.076 | 2.268.834.076 |
| Paylara ilişkin primler | 17 | 5.020.144.393 | 5.020.144.393 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler) | | (2.512.511) | (3.122.682) |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler) | | 834.012 | 891.564 |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 17 | 66.227.045 | 66.227.045 |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları | | (2.594.739.239) | (4.409.020.363) |
| Net dönem karı veya zararı | | 173.837.768 | 1.097.877.552 |
| Toplam kaynaklar | | 5.691.586.012 | 5.463.400.357 |

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

| | Dipnot referansı | Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2024 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2023 |
|--|---------------------|--|--|
| Kar veya Zarar Kısmı | | | |
| Hasılat | 18 | 1.278.235.790 | 194.829.955 |
| Satışların Maliyeti (-) | 18 | (620.682.057) | (45.557.625) |
| Brüt Kar/(Zarar) | | 657.553.733 | 149.272.330 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | 19 | (120.529.330) | (96.546.954) |
| Pazarlama Giderleri (-) | 19 | (533.650.126) | (130.605.381) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 21 | 160.227.163 | 1.327.521.505 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | 21 | (72.888.050) | (69.877.553) |
| Esas Faaliyet Karı/(Zararı) | | 90.713.390 | 1.179.763.947 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 24 | 5.085.106 | 16.300.418 |
| Finansman (Gideri)/Geliri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı) | | 95.798.496 | 1.196.064.365 |
| Finansman Geliri | 22 | 83.237.129 | 39.127.835 |
| Finansman Giderleri (-) | 22 | (136.719.392) | (152.281.259) |
| Net Parasal Kayıp/ Kazanç | | 179.377.948 | 14.966.611 |
| Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı) | | 221.694.181 | 1.097.877.552 |
| Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri | 25 | (47.856.413) | - |
| Dönem Karı/(Zararı) | | 173.837.768 | 1.097.877.552 |
| Pay Başına Kazanç/(Kayıp) (Kr) | 26 | 0,5184 | 3,2738 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | | |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları | 15 | (466.620) | (927.686) |
| - Vergi etkisi | 25 | 1.076.791 | - |
| Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları | 15 | 299.881 | (1.503.178) |
| - Vergi etkisi | 25 | (357.433) | - |
| DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR | | 552.619 | (2.430.864) |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | | 174.390.387 | 1.095.446.688 |

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

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

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

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

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

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

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

16.04.2024 tarihinde yapılan 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, Şirket'imizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II, No: 19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, 2023 yıl sonu yasal kayıtlarında (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlar) net dağıtılabilir dönem karı bulunmamaktadır.

Kar Dağıtım Politikası

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

Şirketimiz esas sözleşmesinde kâr payı alma hakkına ilişkin paylara tanınmış herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir.

Şirket, şirketin finansal pozisyonu, yapılacak yatırımlarla ilgili diğer fon ihtiyaçları, sektörün içinde bulunduğu koşullar, ekonomik ortamdaki koşullara bağlı olarak, yasal kayıtlarımızdaki dönem kârından karşılanabildiği sürece, ilgili mevzuat çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir net kârının en az %20'sini nakit ve/veya pay olarak dağıtmayı hedeflemektedir. İlgili kâr dağıtım döneminde, ulusal ve küresel ekonomik şartlara, Şirketin orta ve uzun vadeli büyüme ve yatırım stratejilerine ve nakit gereksinimlerine bağlı olarak bu oran her yıl Yönetim Kurulu tarafından gözden geçirilir.

Kâr payı ile ilgili Yönetim Kurulu tarafından her hesap dönemi için ayrı karar alınır, bu kâr dağıtım önerisi mevzuata uygun şekilde kamuya açıklanır ve şirket internet sitesinde ilan edilir. Öneriyi Genel Kurul kabul veya reddedebilir. Yönetim Kurulu, kâr payı dağıtım yapılamadığı hallerde kârın neden

dağıtılamadığı ve dağıtılamayan kârın nerede kullanılacağına ilişkin bilgiyi Genel Kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunar.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Kâr payı dağıtımına, en geç Genel Kurul toplantısının yapıldığı yılın sonuna kadar olmak kaydıyla, Genel Kurul veya Genel Kurul tarafından yetkilendirilmesi şartıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek tarihte başlanır.

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

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

Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Bulunmamaktadır.

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Bilgiler

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

| Bankalar- Ters Repo | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ("Nurol Bankası") | 10.058 | 7.936.861 |
| Toplam | 10.078 | 7.936.861 |

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Botim İşletme Yönetim Tic.A.Ş. | 1.981.394 | 1.079.755 |
| Nurol Construction Germany GmbH | 417.032 | - |
| Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş. | 89.020 | 402.472 |
| Nurol Holding A.Ş. | 8.143 | 91.109 |
| Nurol Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş. | - | 42.451 |
| Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş. | - | 286.455 |
| Nurol Konakları Toplu Yapı Kurulu | - | 6.809 |
| Toplam | 2.495.589 | 1.909.051 |

Kısa vadeli diğer borçlar

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. | - | 255.263 |
| Toplam | - | 255.263 |

Gelirler

İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 | 1 Ocak - 31 Aralık 2023 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş. | 6.762.031 | 11.059.613 |
| Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. | 612.169 | - |
| Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş. | 91.319 | 98.648 |
| Nurol Holding A.Ş. | 67.693 | 73.783 |
| Nurol Yatırım Bankası | 14.219 | 1.424.484 |
| Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş. | 270 | - |
| Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş. | - | 245.093 |
| Toplam | 7.547.701 | 12.901.621 |

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 | 1 Ocak - 31 Aralık 2023 |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Nurol Park Site Yönetimi | - | 114.003 |
| Toplam | - | 114.003 |

Giderler

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 | 1 Ocak - 31 Aralık 2023 |
|---------------|----------------------------|----------------------------|
| Nurol Sigorta | 1.501.398 | 955.480 |
| Toplam | 1.501.398 | 955.480 |

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 | 1 Ocak - 31 Aralık 2023 |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Nurol Construction Germany Gmbh | 6.846.455 | - |
| Nurol Holding | 947.261 | 2.421.755 |
| Toplam | 7.793.716 | 2.421.755 |

İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 | 1 Ocak - 31 Aralık 2023 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş. | 1.237.170 | 3.149.993 |
| Toplam | 1.237.170 | 3.149.993 |

İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri ()*

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 | 1 Ocak - 31 Aralık 2023 |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Nurol Tower Site Yönetimi | 15.751.746 | 9.287.218 |
| Nurol Life Site Yönetimi | 9.093.172 | 9.986.665 |
| Nurol Park Site Yönetimi | 6.948.856 | 5.642.068 |
| Nurol Konakları | 4.488.073 | 5.813.323 |
| Botim | 98.871 | 174.756 |
| Nurol Plaza | 10.326 | 116.082 |
| Toplam | 36.391.044 | 31.020.112 |

(*) Şirket'in stoğunda ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinde bulunan mülklere ait ödenen aidat bedelleridir.

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 | 1 Ocak - 31 Aralık 2023 |
|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Nurol Yatırım Bankası | 196.614 | - |
| Nurol Holding | 1.843 | 530 |
| Toplam | 198.457 | 530 |

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 | 1 Ocak - 31 Aralık 2023 |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş | 2.119.613 | 1.235.042 |
| Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.(*) | 1.427.448 | 4.540.535 |
| Nurol Holding | 738.284 | 1.647.318 |
| Bosfor Turizm | 213.413 | 162.596 |
| Nurol Plaza | 170.492 | 116.082 |
| Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş | - | 1.111.527 |
| Toplam | 4.669.250 | 8.813.100 |

(*) Şirket'in Nurol İnşaat'tan temin ettiği iş gücüne ait giderlerdir.

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (Yatırım harcamaları)

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 | 1 Ocak - 31 Aralık 2023 |
|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş | - | 24.742.313 |
| Toplam | - | 24.742.313 |

12- RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL

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

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

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

13- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 01.01.2024-31.12.2024 faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği(II-17.1) ve ekindeki Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasına önem vermiştir. Uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamı uygulanmakta, zorunlu olmayanların da uygulanması için azami özen gösterilmektedir. 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, yapılan Kurumsal Yönetim Raporlaması Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" (URF) ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmış olup Şirketimizin www.nurolgyo.com adresinde yer alan "Yatırımcı İlişkileri" başlığı altında pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

14- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ VE UYUM

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

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

2024 yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu; Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden ‘‘Sürdürülebilirlik Uyum Raporu’’ şablonu kullanılarak yapılmış olup, Şirketimizin www.nurolgyo.com adresinde yer alan ‘‘Yatırımcı İlişkileri’’ başlığı altında pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

15- DÖNEM SONRASI GELİŞMELER

Bulunmamaktadır.



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
2024 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu 2024



1. PAY SAHİPLERİ

İlgili Şirketler □

İlgili Fonlar □

| 1. PAY SAHİPLERİ | |
|--|---|
| 1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması | |
| Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı | Yoktur |
| 1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı | |
| Özel denetçi talebi sayısı | Yoktur |
| Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı | Yoktur |
| 1.3. Genel Kurul | |
| İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı | https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1261417 |
| Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı | Sunulmadı |
| İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları | İlgili maddede yer alan işlemler oluşmadığı için duyuru yapılmamıştır. |
| Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları | İlgili madde kapsamında işlemimiz bulunmamaktadır. |
| Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları | Yoktur |
| Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı | Yatırımcı İlişkileri - Kurumsal Bilgi |
| Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı | https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1038985 |
| Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası | Yoktur |
| Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi | Menfaat sahiplerine açık olmakla birlikte katılım olmamıştır. |
| 1.4. Oy Hakları | |
| Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı | Hayır (No) |
| Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları | Yoktur |
| En büyük pay sahibinin ortaklık oranı | % 46,65 |
| 1.5. Azlık Hakları | |
| Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği | Hayır (No) |
| Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz. | Yoktur |

| 1.6. Kar Payı Hakkı | |
|---|---|
| Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı | Yatırımcı İlişkileri - Kurumsal Bilgi |
| Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni | Şirket'imizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II, No: 19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, 2023 yıl sonu yasal kayıtlarında (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlar) net dağıtılabılır dönem karı bulunmamaktadır. |
| Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı | https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1273002 |

Genel Kurul Toplantıları

| Genel Kurul Tarihi | Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı | Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı | Doğrudan temsil edilen payların oranı | Vekaleten temsil edilen payların oranı | Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı | Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı | Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası | Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi) | KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı |
|--------------------|---|---|---------------------------------------|--|--|---|--|--|---|
| 16/04/2024 | 0 | % 62,51 | % 0,02 | % 62,49 | Yatırımcı İlişkileri -Genel Kurul Verileri | Yatırımcı İlişkileri -Genel Kurul Verileri | - | 23 | https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1261417 |

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

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

3. MENFAAT SAHİPLERİ

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

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

Yatırımcı İlişkileri - Kurumsal Bilgi - Bağış ve Yardım Politikası

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

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

4. YÖNETİM KURULU-I

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

Yönetim Kurulunun Yapısı

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

| Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı | İcrada Görevli Olup Olmadığı | Bağımsız Üye Olup Olmadığı | Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi | Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı | Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği | Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı | Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı |
|--|--|--|-------------------------------------|---|---|---|---|
| MEHMET OĞUZ ÇARMIKLI | İcrada Görevli Değil (Non-executive) | Bağımsız üye değil (Not independent director) | 17/02/2000 | | İlgisiz (Not applicable) | İlgisiz (Not applicable) | Evet (Yes) |
| SAADET CEYDA ÇARMIKLI | İcrada Görevli Değil (Non-executive) | Bağımsız üye değil (Not independent director) | 14/05/2012 | | İlgisiz (Not applicable) | İlgisiz (Not applicable) | Evet (Yes) |
| NUROL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | İcrada görevli (Executive) | Bağımsız üye değil (Not independent director) | 11/12/2017 | | İlgisiz (Not applicable) | İlgisiz (Not applicable) | Evet (Yes) |
| SEMİH KAYAALP | İcrada görevli (Executive) | Bağımsız üye değil (Not independent director) | 14/05/2012 | | İlgisiz (Not applicable) | İlgisiz (Not applicable) | Evet (Yes) |
| METE GÜVENDİ | İcrada Görevli Değil (Non-executive) | Bağımsız üye (Independent director) | 16/04/2024 | https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1261417 | Değerlendirildi (Considered) | Hayır (No) | Evet (Yes) |
| MUAMMER ÖZTÜRK | İcrada Görevli Değil (Non-executive) | Bağımsız üye (Independent director) | 16/04/2024 | https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1261417 | Değerlendirildi (Considered) | Hayır (No) | Hayır (No) |

4. YÖNETİM KURULU-II

| 4. YÖNETİM KURULU-II | |
|--|---|
| 4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli | |
| Raporlama döneminde fiziki veya elektronik olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı | 23 |
| Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı | % 89 |
| Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı | Hayır (No) |
| Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu | Belli bir süre tanımlanmamıştır. Bilgi ve belgelerin toplantı öncesi makul bir süre içerisinde üyelerimize sunulmasına azami gayret gösterilmektedir. |
| Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı | Yatırım İlişkileri - Kurumsal Bilgi - Esas Sözleşme Madde 12 |
| Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır | Yasal mevzuatta yer alan sınırlamalara ilave herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. |
| 4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler | |
| Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı | Faaliyet Raporu - Komiteler |
| Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı | https://www.nurolgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/bilgilendirme.html |

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

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

| | | | |
|--|-------------------|------------|---|
| Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk) | MUAMMER ÖZTÜRK | Hayır (No) | Yönetim kurulu üyesi (Board member) |
| Denetim Komitesi (Audit Committee) | METE GÜVENDİ | Evet (Yes) | Yönetim kurulu üyesi (Board member) |
| Denetim Komitesi (Audit Committee) | MUAMMER ÖZTÜRK | Hayır (No) | Yönetim kurulu üyesi (Board member) |
| Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee) | METE GÜVENDİ | Evet (Yes) | Yönetim kurulu üyesi (Board member) |
| Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee) | MUAMMER ÖZTÜRK | Hayır (No) | Yönetim kurulu üyesi (Board member) |
| Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee) | AHMET BAŞAR GÖGEN | Hayır (No) | Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member) |

4. YÖNETİM KURULU-III

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

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

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

| | | | | |
|--|-------|-------|---|---|
| Komitesi (Committee of Early Detection of Risk) | % 100 | % 100 | 6 | 6 |
| Denetim Komitesi (Audit Committee) | % 100 | % 100 | 5 | 5 |
| Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee) | % 100 | % 67 | 3 | 3 |



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

2024 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu 2024



İlgili Şirketler □

İlgili Fonlar □

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

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

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

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