



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

**01.01.2024 – 31.03.2024**

**ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU**

	<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>Sayfa</b>
1.	<b>GENEL BİLGİLER</b>	<b>3</b>
2.	<b>ŞİRKETİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR</b>	<b>3</b>
3.	<b>ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI</b>	<b>4</b>
4.	<b>YÖNETİM KURULU VE KOMİTELER</b>	<b>5</b>
5.	<b>YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ</b>	<b>8</b>
6.	<b>YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL</b>	<b>9</b>
7.	<b>SEKTÖREL GELİŞMELER</b>	<b>11</b>
8.	<b>YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU</b>	<b>14</b>
9.	<b>ŞİRKET HİSSE PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER</b>	<b>14</b>
10.	<b>PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR</b>	<b>15</b>
11.	<b>FİNANSAL DURUM</b>	<b>23</b>
12.	<b>RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL</b>	<b>30</b>
13.	<b>KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM</b>	<b>30</b>
14.	<b>SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ VE UYUM</b>	<b>31</b>
15.	<b>DÖNEM SONRASI GELİŞMELER</b>	<b>31</b>

# ***NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU***

***01.01.2024 – 31.03.2024 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU***

## **1- GENEL BİLGİLER**

Raporun Ait Olduğu Dönem	: 01.01.2024 – 31.03.2024
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 Mart 2024 itibarıyla Şirket’in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,24’dür.

#### **b- Ortaklık Yapısı**

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

<b>Ortağın Adı, Soyadı Ünvanı</b>	<b>Sermaye Payı ( TL )</b>	<b>Sermaye Oranı ( % )</b>
<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>
<b>TOPLAM</b>	<b>335.348.000</b>	<b>100,00</b>

#### **c- İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler**

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

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

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

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

#### f- Kredi Derecelendirme Notu

Şirketimiz; 28.04.2023 tarihinde JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiş olup, Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu 'BBB (tr)' düzeyinden 'A (tr)' düzeyine revize edilmiştir.

#### **4- YÖNETİM KURULU VE KOMİTELER**

Yönetim Kurulu 6 kişiden oluşmaktadır.

Adı Soyadı	Mevcut Görevi	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
<b>M.Oğuz ÇARMIKLI</b>	Yönetim Kurulu Başkanı	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir.
<b>S.Ceyda ÇARMIKLI</b>	Yönetim Kurulu Murahhas Üye	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir
<b>Semih KAYAALP</b>	Yönetim Kurulu Üyesi	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir
<b>Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş Temsilcisi Tarık ONGUN</b>	Yönetim Kurulu Üyesi	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir
<b>Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ</b>	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir
<b>Necdet GÜRBÜZTÜRK</b>	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir

#### **Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları**

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

#### **Yönetim Kurulu Komiteleri**

	<b>Kurumsal Yönetim Komitesi</b>	<b>Denetimden Sorumlu Komite</b>	<b>Riskin Erken Saptanması Komitesi</b>
<b>BAŞKAN</b>	Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ	Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ	Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ
<b>ÜYE</b>	Necdet GÜRBÜZTÜRK	Necdet GÜRBÜZTÜRK	Necdet GÜRBÜZTÜRK
<b>ÜYE</b>	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 Murahhas Üyesi

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



**Semih KAYAALP**  
Yönetim Kurulu Üyesi

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



**Tarık ONGUN**  
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.



**Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ**  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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



**Necdet GÜRBÜZTÜRK**  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

## **5-YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ**

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

### **Genel Kurul**

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, T.T.S.G.'de , MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ile [www.nurolgyo.com](http://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 17.03.2023 tarihli 2023/17 sayılı kararıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2022 yılına ait Olağan Genel Kurulu toplantısının aşağıdaki gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 17.04.2023 Pazartesi günü Saat 14:00'da Büyükdere Caddesi, No: 255, Nurol Plaza, Kat: 3. Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde gerçekleşmiştir



## 2022 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

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

### **6- YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL**

#### **a)-Yönetimde Söz Sahibi Personel**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Unvanı</b>
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

## 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla şirkette çalışan toplam personel sayısı 46'dır.

### 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 12.000 TL huzur hakkı ücreti ödenmektedir. Diğer üyelere herhangi bir ücret ödenmemektedir. Şirket yönetim kurulu üyelerine borç ya da kredi kullandırmamakta veya lehine kefalet gibi teminatlar verilmemektedir.

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

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
<i>Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar</i>		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.243.407	2.208.043
<b>Toplam</b>	<b>3.243.407</b>	<b>2.208.043</b>

### e) Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Bulunmamaktadır.

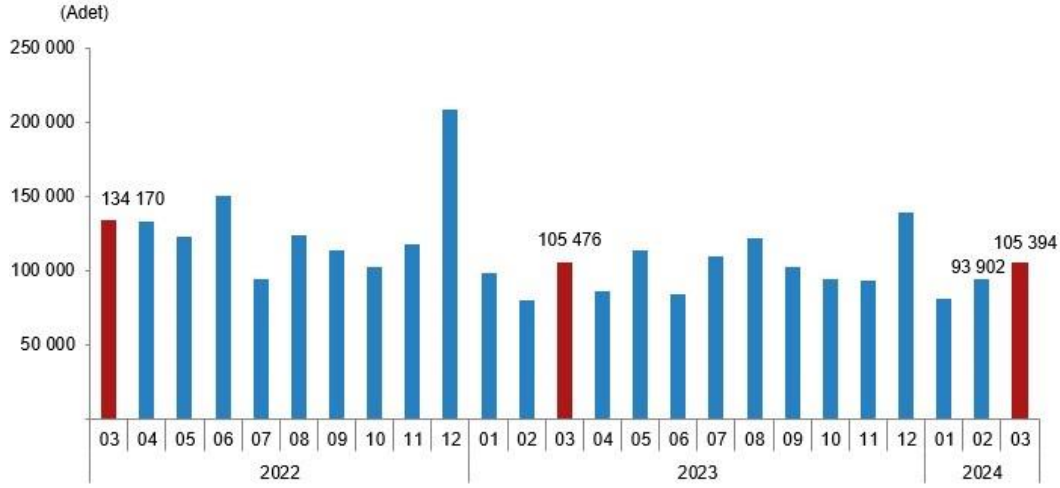
## 7- SEKTÖREL GELİŞMELER

### TÜRKİYE EKONOMİSİ

#### Türkiye genelinde Mart ayında 105 bin 394 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 azalarak 105 bin 394 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 40 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 523 konut satışı ve %9,0 pay ile Ankara, 6 bin 413 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 42 konut ile Bayburt ve 55 konut ile Hakkari oldu.

#### Konut satışı, Mart 2024



#### Konut satışları Ocak-Mart döneminde %1,3 azaldı

Konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 azalışla 279 bin 604 olarak gerçekleşti.

	Mart			Ocak - Mart		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>105 394</b>	<b>105 476</b>	<b>-0,1</b>	<b>279 604</b>	<b>283 215</b>	<b>-1,3</b>
İpotekli satış	12 880	25 262	-49,0	27 622	58 822	-53,0
Diğer satış	92 514	80 214	15,3	251 982	224 393	12,3
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>105 394</b>	<b>105 476</b>	<b>-0,1</b>	<b>279 604</b>	<b>283 215</b>	<b>-1,3</b>
İlk el satış	34 399	32 899	4,6	88 256	83 907	5,2
İkinci el satış	70 995	72 577	-2,2	191 348	199 308	-4,0

## İpotekli konut satışları 12 bin 880 olarak gerçekleşti

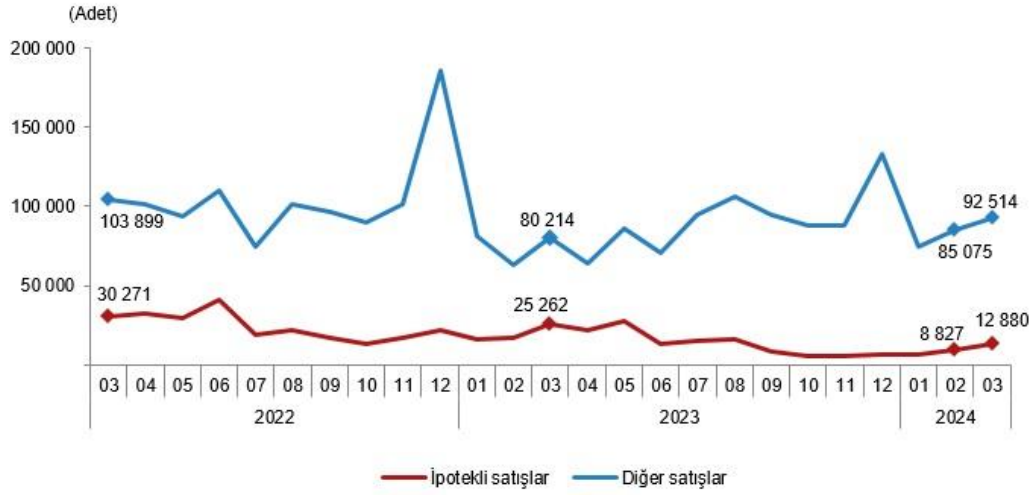
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,0 azalış göstererek 12 bin 880 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,0 azalışla 27 bin 622 oldu.

Mart ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 105'i; Ocak-Mart dönemindeki ipotekli satışların ise 6 bin 569'u ilk el satış olarak gerçekleşti.

## Diğer satış türleri sonucunda 92 bin 514 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,3 artarak 92 bin 514 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,3 artışla 251 bin 982 oldu.

## Satış şekline göre konut satışı, Mart 2024



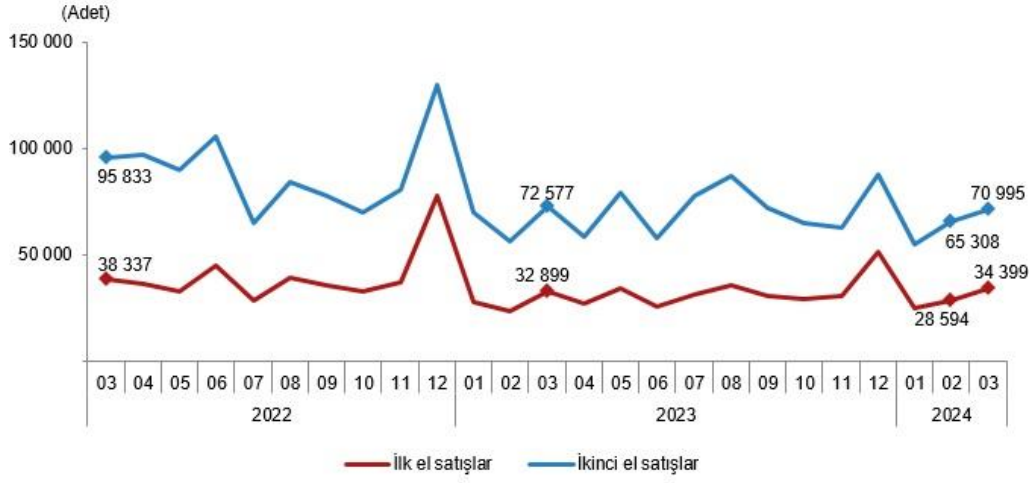
## İlk el konut satış sayısı 34 bin 399 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,6 artarak 34 bin 399 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 artışla 88 bin 256 olarak gerçekleşti.

## İkinci el konut satışlarında 70 bin 995 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,2 azalış göstererek 70 bin 995 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,0 azalışla 191 bin 348 olarak gerçekleşti.

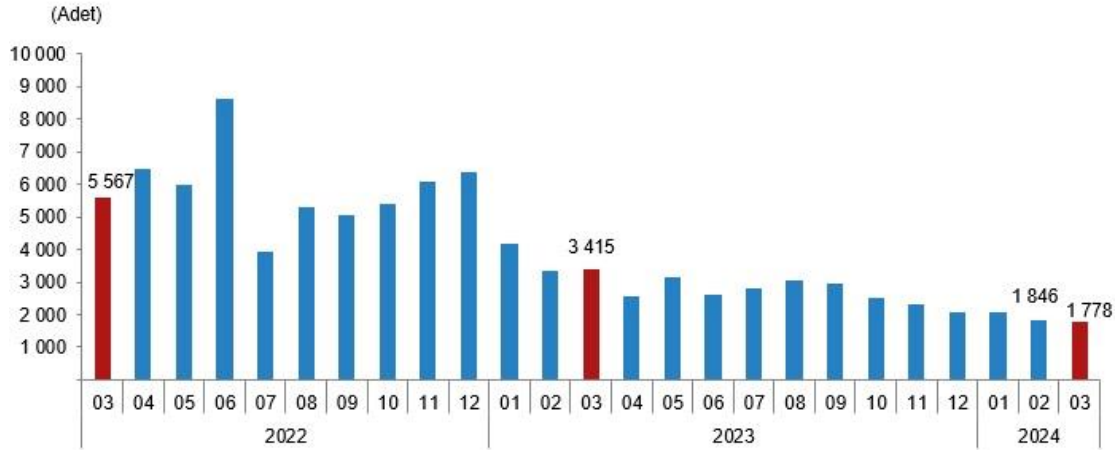
### Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2024



### Yabancılara Mart ayında bin 778 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,9 azalarak bin 778 oldu. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,7 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izledi.

### Yabancılara yapılan konut satışı, Mart 2024

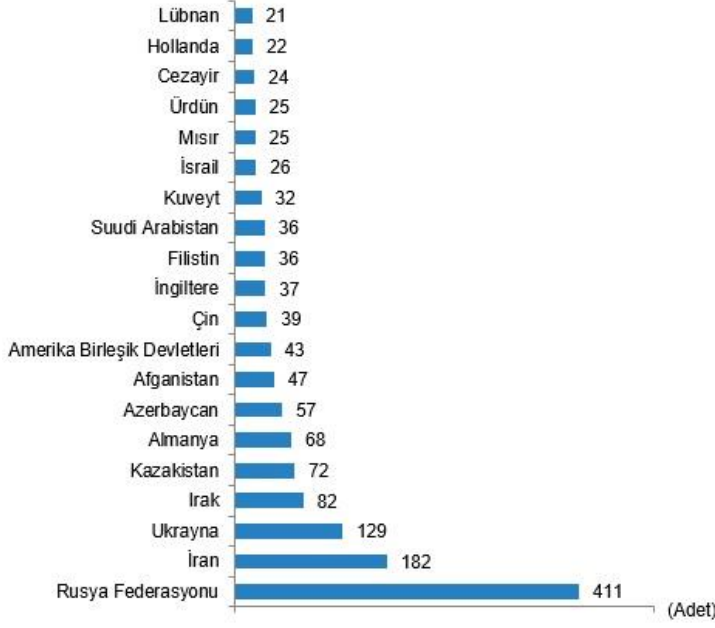


Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,0 azalarak 5 bin 685 oldu.

### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Mart ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 411 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 182 konut ile İran, 129 konut ile Ukrayna ve 82 konut ile Irak vatandaşları izledi.

## Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Mart 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 Mart 2024 itibarıyla şirketin piyasa değeri 2.307 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin performans bilgileri aşağıdaki gibidir.

### **Performans**

	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023 – 31.03.2024
<b>BIST 100 (XU100)</b>	7.470,00	9.142,40	22,39%
<b>BIST GYO (XGMYO)</b>	2.449,02	2.756,56	12,56%
<b>NUGYO</b>	6,00	6,88	14,66%

## 10- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

### -Ekspertiz Raporu Özetleri

#### *NUROL TOWER*

##### **RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 01.11.2023 tarih ve 003 kayıt no'lu
<b>Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi</b>	: 22.12.2023
<b>Rapor Tarihi</b>	: 29.12.2023
<b>Raporlama Süresi</b>	: 5 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2023/NUROLGYO/003
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 65 adet bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

##### **GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER**

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak, No: 2, Nurol Tower, 65 adet bağımsız bölüm, Şişli/İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 3 no'lu parselde kayıtlı 65 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Bkz. Rapor / 5.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejanti: "Turizm Tesis Alanı", Plan notları: Emsal (E): 3,00, Hmax: Serbest
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Bkz. Rapor / 7.6. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi"

##### **GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)**

	<b>KDV Hariç</b>	<b>KDV Dahil</b>
<b>Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri</b>	<b>3.868.750,-TL</b>	<b>4.642.500,-TL</b>
<b>Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri</b>	<b>953.405.000,-TL</b>	<b>1.126.941.350,-TL</b>

## NUROL PARK PROJESİ (OASIS CADDE)

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi</b>	: 01.11.2023 tarih ve 007 kayıt no'lu
<b>Rapor/Değer Tarihi</b>	: 22.12.2023
<b>İmza Tarihi</b>	: 29.12.2023
<b>Raporlama Süresi</b>	: 5 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2023/NUROLGYO/007
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. : Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 87 adet bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi, No: 45, Nurol Park Sitesi, E Blok, 87 Adet Bağımsız Bölüm, Bağcılar / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, Güneşli Çiftliği Mevkii, 245DS4B pafta, 3153 adada konumlu 55.268,17 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" niteliğindeki 14 no'lu parsel üzerinde yer alan E Bloktaki toplam 87 Adet Bağımsız Bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Kısmen boş kısmen kiracıları tarafından dükkan olarak kullanılmaktadır.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Prestij Hizmet Alanı", Plan notları: TAKS: 0,50 ve KAKS: 2,00
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Dükkan

### GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
<b>Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri</b>	<b>2.916.100,-TL</b>	<b>3.499.320,-TL</b>
<b>Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri</b>	<b>600.568.000,-TL</b>	<b>720.681.600,-TL</b>



## NUROL LIFE PROJESİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 01.11.2023 tarih ve 004 kayıt no'lu
<b>Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi</b>	: 22.12.2023
<b>Rapor Tarihi</b>	: 29.12.2023
<b>Raporlama Süresi</b>	: 5 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2023/NUROLGYO/004
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor; Nurool GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 23 adet bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi, No: 122, Nurool Life, Toplam 23 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.525,68 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "57 katlı betonarme bina ve arsası" nitelikli 54 no'lu parselde yer alan 23 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Konut ve ofis olarak kısmen kiracıları tarafından kullanılmakta olup, kısmen boştur.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. Rapor / 4.1.5. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Ofis ve konut

### GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER

	KDV Hariç	KDV Dahil
<b>Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri</b>	<b>3.647.260,-TL</b>	<b>4.376.712,-TL</b>
<b>Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri</b>	<b>1.125.334.000,-TL</b>	<b>1.350.400.800,-TL</b>

## NUROL PLAZA

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi</b>	: 01.11.2023 tarih ve 001 kayıt no'lu
<b>Rapor Tarihi</b>	: 22.12.2023
<b>Raporlama Süresi</b>	: 29.12.2023
<b>Rapor No</b>	: 5 iş günü
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: 2023/NUROLGYO/001
<b>Raporun Konusu</b>	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 14 adet bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

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

### GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
<b>14 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Aylık Pazar Kira Değeri</b>	<b>1.387.200,-TL</b>	<b>1.664.640,-TL</b>
<b>14 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri</b>	<b>325.615.000,-TL</b>	<b>390.738.000,-TL</b>

## NUROL RESIDENCE

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nuro! Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi</b>	: 01.11.2023 tarih ve 005 kayıt no'lu
<b>Rapor/Değer Tarihi</b>	: 22.12.2023
<b>İmza Tarihi</b>	: 29.12.2023
<b>Raporlama Süresi</b>	: 5 iş günü
<b>Rapor No</b>	: Nuro! Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: 2023/NUROLGYO/005
<b>Raporun Konusu</b>	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Nuro! GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 8 adet bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Bağıcılar Mahallesi, Nuro! Residence, Koza 1 Caddesi, No: 126, A Blok, 4 adet bağımsız bölüm, No: 128, B Blok, 3 adet bağımsız bölüm, Açın Caddesi, No: 1, (37 no'lu Bağımsız Bölüm/Bağ evi), Çankaya / ANKARA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı, A Blok'ta 6, 8, 10 ve 11 no'lu, B Blok'ta 1, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler ile 37 bağımsız bölüm numaralı büro (Bağ evi)
<b>Sahibi</b>	: Nuro! Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Bkz. Rapor / 5.1. Konum ve Çevre Özellikleri
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı", Plan notları: İnşaat nizamı: Blok Nizam ve Hmaks: 38 m.
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Mesken / Ofis

### GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Haric	KDV Dahil
<b>Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri</b>	<b>1.049.335,-TL</b>	<b>1.259.202,-TL</b>
<b>Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri</b>	<b>213.765.000,-TL</b>	<b>256.518.000,-TL</b>

## OASIS AVM

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi</b>	: 01.11.2023 tarih ve 002 kayıt no'lu
<b>Rapor Tarihi</b>	: 22.12.2023
<b>Raporlama Süresi</b>	: 29.12.2023
<b>Rapor No</b>	: 5 iş günü
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: 2023/NUROLOGYO/002
<b>Raporun Konusu</b>	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 13 adet bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira ve pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258, 421 ve 425 no'lu dükkanlar, Bodrum/MUĞLA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, N18-C-24-A-1-C pafta, 1050 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 14, 45, 58, 62 ve 80 no'lu bağımsız bölümler ile N18-C-24-A-1-C pafta, 1051 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 no'lu bağımsız bölümler
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Bkz. Rapor / 5.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Ticaret Alanı", Plan notları: TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Mağaza

### GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
<b>13 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Aylık Pazar Kira Değeri</b>	<b>312.600,-TL</b>	<b>375.120,-TL</b>
<b>13 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri</b>	<b>59.945.000,-TL</b>	<b>71.934.000,-TL</b>

## KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 01.11.2023 tarih ve 006 kayıt no'lu
<b>Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi</b>	: 22.12.2023
<b>Rapor Tarihi</b>	: 29.12.2023
<b>Raporlama Süresi</b>	: 5 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2023/NUROLOGYO/006
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adres bilgileri belirtilen bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Gaziosmanpaşa Mahallesi, İnan Caddesi, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, No: 21, Kat: 4. Çarşı, No: 439, Çankaya / ANKARA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 2944 ada, 21 no'lu parselde kayıtlı 439 no'lu bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Halihazırda ofis olarak kullanılmaktadır.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Uluslararası Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı" Plan notları: Emsal (E): 3,35 ve H <sub>max</sub> : Serbest
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Ofis/Büro

### GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Aylık Pazar Kira Değeri	15.800,-TL	18.960,-TL
Pazar Değeri	3.070.000,-TL	3.684.000,-TL

## ÖDÜL İSTANBUL PROJESİ

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Nuroi GYO A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-1155 / 13.12.2023
<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 60 adet bağımsız bölüm
<u>Filli Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Söz konusu proje Rapora 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>	<b>339.370.000-TL</b> (Üçyüztuzdokuzmilyonüçyüzyetmişbin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>342.763.700,00-TL</b>
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.

## Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	247.422.084	245.244.199
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.716.525.937	3.923.087.344
C İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>Diğer Varlıklar</b>		196.286.127	185.761.753
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>4.160.234.148</b>	<b>4.354.093.296</b>
E Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	187.652.933	238.697.159
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	203.434
I Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.569.191.001	3.488.422.420
<b>Diğer Kaynaklar</b>		403.390.214	626.770.283
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>4.160.234.148</b>	<b>4.354.093.296</b>
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2 Mevduat/katılma hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	22.396.411	121.365.798
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	71.608.655	77.166.651
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Md.28/1/(a)	-	-
J Gayrimenkul kredileri (*)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	32.730.157	160.997.958
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	14.605.263	83.034.260

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%	10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ,	89,33%	90,10%	51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5,95%	5,63%	49%
4 Yabancı gayrimenkuller gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	1,72%	1,77%	49%
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0,00%	0,00%	20%
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	10%
7 Borçlanma sınırı (*)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	6,17%	11,46%	500%
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0,54%	2,79%	10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	0,35%	1,91%	10%

(\*) Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 949.453 TL (31 Aralık 2023: 1.146.124 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrimenkul Kredileri" 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 ("KGGK") 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu 94 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket’in 31 Mart 2024 tarihli finansal tablolarında 9.092.846 TL (31 Aralık 2023: 10.462.558 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:**

Şirket’in 31 Mart 2024 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 4.160.234.148 TL olup (31 Aralık 2023: 4.354.093.296 TL), Hasılat’ı 405.813.557 TL’dir (31 Mart 2023: 36.260.479 TL). Şirket’in 31 Mart 2024 itibarıyla Net Dönem Karı 80.262.924 TL (31 Mart 2023: Net Dönem Karı 33.011.814 TL) olarak gerçekleşmiştir.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket’in dönen varlıkları 793.338.166 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 588.970.275 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.



# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

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

VARLIKLAR	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>793.338.166</b>	<b>986.128.353</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5 72.580.386	122.679.270
Finansal yatırımlar	6 174.841.698	122.564.929
Ticari alacaklar	7 14.198.859	11.166.856
Diğer alacaklar	8 24.815.029	31.886.843
Stoklar	9 417.816.396	624.377.803
Peşin ödenmiş giderler	10 14.110.857	10.832.543
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	15 3.871.990	4.169.605
Diğer dönen varlıklar	15 71.102.951	58.450.504
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>3.366.895.982</b>	<b>3.367.964.943</b>
Diğer alacaklar	26.101	38.770
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11 3.298.709.541	3.298.709.541
Maddi duran varlıklar	12 65.330.252	65.213.587
Maddi olmayan duran varlıklar	12 262.855	291.017
Peşin ödenmiş giderler	10 2.567.233	3.712.028
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>4.160.234.148</b>	<b>4.354.093.296</b>
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>588.970.275</b>	<b>863.677.513</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	13 187.652.933	238.697.159
Ticari borçlar	7 182.144.771	320.513.447
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7 246.666	1.521.431
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7 181.898.105	318.992.016
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.099.378	1.222.537
Diğer borçlar	7 84.154.557	71.959.995
- İlişkili taraflara diğer borçlar	7 -	203.434
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7 84.154.557	71.756.561
Ertelemiş gelirler	10 112.204.612	210.716.442
Kısa vadeli karşılıklar	15 16.757.076	16.422.687
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15 3.561.342	1.237.990
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15 13.195.734	15.184.697
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15 4.956.948	4.145.246
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2.072.872</b>	<b>1.993.363</b>
Uzun vadeli karşılıklar	15 2.072.872	1.993.363
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>3.569.191.001</b>	<b>3.488.422.420</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>3.569.191.001</b>	<b>3.488.422.420</b>
Ödenmiş sermaye	16 335.348.000	335.348.000
Sermaye düzeltme farkı	16 1.740.072.248	1.740.072.248
Paylara ilişkin primler	16 4.000.837.505	4.000.837.505
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları/kazançları	16 (1.982.985)	(2.488.642)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	16 710.538	710.538
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16 52.780.085	52.780.085
Geçmiş yıllar zararı	16 (2.638.837.314)	(3.513.798.140)
Net dönem karı	16 80.262.924	874.960.826
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>4.160.234.148</b>	<b>4.354.093.296</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Sınırlı	Sınırlı
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmemiş
		1 Ocak –	1 Ocak –
Kar veya zarar kısmı	Dipnot	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Hasılat	17	405.813.557	36.260.479
Satışların maliyeti (-)	17	(214.314.154)	(7.882.474)
<b>Brüt kar</b>		<b>191.499.403</b>	<b>28.378.005</b>
Pazarlama giderleri (-)	18	(151.364.744)	(35.456.154)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(23.857.408)	(20.408.618)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	36.211.938	61.021.192
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(24.004.714)	(2.120.377)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>28.484.475</b>	<b>31.414.048</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	4.052.609	-
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>32.537.084</b>	<b>31.414.048</b>
Finansman geliri	21	13.323.207	12.476.929
Finansman giderleri	21	(31.574.928)	(26.051.314)
Parasal kazanç		65.977.561	15.172.151
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem karı</b>		<b>80.262.924</b>	<b>33.011.814</b>
Dönem vergi gideri/geliri		-	-
<b>Dönem karı</b>		<b>80.262.924</b>	<b>33.011.814</b>
Adi pay başına kazanç	24	0,2393	0,0984
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		505.657	142.769
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>505.657</b>	<b>142.769</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>80.768.581</b>	<b>33.154.583</b>

**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.

17.04.2023 tarihinde yapılan 2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, Şirket'in 2022 yılı hesap dönemine ait yasal kayıtlarında (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlar) dönem karından geçmiş yıl zararlarının düşülmesi sonucunda dağıtımına konu edilebilecek tutar kalmaması nedeniyle net dağıtılabılır 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 dağıtılabılır net kârının en az %20'sini nakit ve/veya pay olarak dağıtmayı hedeflemektedir. İlgili kâr dağıtım döneminde, ulusal ve küresel ekonomik şartlara, Şirketin orta ve uzun vadeli büyüme ve yatırım stratejilerine ve nakit gereksinimlerine bağlı olarak bu oran her yıl Yönetim Kurulu tarafından gözden geçirilir.

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

Kurul kabul veya reddedebilir. Yönetim Kurulu, kâr payı dağıtımını yapılamadığı hallerde kârın neden dağıtılamadığı ve dağıtılamayan kârın nerede kullanılacağına ilişkin bilgiyi Genel Kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunar.

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

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

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

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

### Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Bulunmamaktadır.

### İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Bilgiler

#### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Bankalar- Ters Repo</b>		
Nurol Yatırım Bankası ("Nurol Bank")	-	6.325.334
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>6.325.334</b>

#### Kısa vadeli ticari borçlar

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	164.492	228.292
Nurol Holding A.Ş. ("Nurol Holding")	53.260	72.610
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	10.741	320.753
Nurol Plaza Yönetimi	9.078	-
Nurol Life Site Yönetimi	5.128	-
Nurol Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	3.967	33.832
Nurol Konakları Toplu Yapı Kurulu	-	5.426
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş. (*)	-	860.518
<b>Toplam</b>	<b>246.666</b>	<b>1.521.431</b>

(\*) Bodrum Oasis AVM'nin yenilenmesiyle ilgili şirketimizin payına düşen masraf tutarıdır.

#### Kısa vadeli diğer borçlar

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	203.434
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>203.434</b>

## İlişkili taraflardan gelir ve giderler

<b>Gelirler</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<i>İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri</i>		
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	1.200.689	2.158.726
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	18.853	-
Nurol Yatırım Bankası	12.946	-
Nurol Holding A.Ş.	2.822	-
Diğer	-	20.294
<b>Toplam</b>	<b>1.235.310</b>	<b>2.179.020</b>

## İlişkili taraflardan diğer gelirler

Nurol Park Site Yönetimi	-	84.016
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>84.016</b>

<b>Giderler</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<i>İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri</i>		
Nurol Sigorta	692.691	483.254
<b>Toplam</b>	<b>692.691</b>	<b>483.254</b>

## İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

Nurol Construction Germany Gmbh	1.014.633	-
Nurol Holding	155.350	996.051
<b>Toplam</b>	<b>1.169.983</b>	<b>996.051</b>

## İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	484.430	958.583
<b>Toplam</b>	<b>484.430</b>	<b>958.583</b>

## İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri

Nurol Tower Site Yönetimi	3.668.127	2.192.597
Nurol Park Site Yönetimi	1.877.664	1.919.638
Nurol Life Site Yönetimi	1.528.919	2.150.669
Nurol Konakları	957.404	1.105.445
Botim	24.316	49.043
Nurol Plaza	9.402	432.776
<b>Toplam</b>	<b>8.065.832</b>	<b>7.850.168</b>

### ***İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri***

Nurol Holding	31.508	33.133
Nurol Yatırım Bankası	191	501
<b>Toplam</b>	<b>31.699</b>	<b>33.634</b>

### ***İlişkili taraflara ödenen diğer giderler***

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	651.961	-
Nurol Holding	35.262	165.342
Bosfor Turizm	21.839	32.217
Nurol Plaza	-	110.194
<b>Toplam</b>	<b>709.062</b>	<b>307.753</b>

### ***İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (Yatırım harcamaları)***

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	632.256
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>632.256</b>

## **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., 01.01.2023-31.12.2023 faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği(II-17.1) ve ekindeki Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasına önem vermiştir. Uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamı uygulanmakta, zorunlu olmayanların da uygulanması için azami özen gösterilmektedir. 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, yapılan Kurumsal Yönetim Raporlaması Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" (URF) ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmış olup Şirketimizin [www.nurolgyo.com](http://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.

2023 yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu; Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden "Sürdürülebilirlik Raporu" şablonu kullanılarak yapılmış olup, Şirketimizin [www.nurolgyo.com](http://www.nurolgyo.com) adresinde yer alan "Yatırımcı İlişkileri" başlığı altında pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

## **15- DÖNEM SONRASI GELİŞMELER**

Şirket Yönetim Kurulu'nun 04.04.2024 tarihli aldığı karar çerçevesinde;13.12.2023 tarihli ve 2023/18 sayılı Yönetim Kurulu kararımız ve Özyurtlar Gayrimenkul Danışmanlığı ve İnşaat Sanayi Anonim Ş. ("Özyurtlar") ile akdedilen 14.12.2023 tarihli Sözleşme kapsamında; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç köyü, 1001 ada 14 parselde kayıtlı taşınmazdaki "Ödül İstanbul Projesi" nde yer alan konut niteliğindeki, 30 (otuz) adet bağımsız bölüm için opsiyon hakkımızın kullanılmak suretiyle toplam 197.000.000 TL (Nominal) (KDV Dahil) bedel ile satın alınması için Özyurtlar ile bir ek protokol akdedilmesine katılanların oybirliği ile karar verilmiş olup, 05.04.2024 tarihinde tapu sicil nezdinde satın alma işlemleri tamamlanmıştır.