



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

**01.01.2024 – 30.06.2024**

**ARA DÖNEM 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

## **ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU**

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 19 Eylül 2024 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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



Erur Koçak, SMMM  
Sorumlu denetçi

19 Eylül 2024  
İstanbul, Türkiye

|     | <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>15</b>    |
| 9.  | <b>ŞİRKET HİSSE PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER</b>               | <b>15</b>    |
| 10. | <b>PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR</b>         | <b>16</b>    |
| 11. | <b>FİNANSAL DURUM</b>                                            | <b>25</b>    |
| 12. | <b>RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL</b>                               | <b>33</b>    |
| 13. | <b>KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM</b>                         | <b>33</b>    |
| 14. | <b>SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ VE UYUM</b>                        | <b>34</b>    |
| 15. | <b>DÖNEM SONRASI GELİŞMELER</b>                                  | <b>34</b>    |

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

### ***01.01.2024 – 30.06.2024 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU***

#### **1- GENEL BİLGİLER**

|                          |                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raporun Ait Olduğu Dönem | : 01.01.2024 – 30.06.2024                                                                   |
| Ticaret Unvanı           | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi                                        |
| Ticaret Sicili Numarası  | : İstanbul, 375952                                                                          |
| Merkez Adresi            | : Maslak Mahallesi Büyükdere Caddesi Nurol Plaza No:255<br>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 iştigal 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 (üçyüzymilyondörtmilyondokuzyüzkırkdörtbin) adet pay da B grubu ve hamiline yazılıdır.

30 Haziran 2024 itibarıyla Şirket'in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,23'dür.

#### **b- Ortaklık Yapısı**

Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

| Ortağın Adı, Soyadı<br>Ünvanı             | Sermaye Payı       | Sermaye Oranı |
|-------------------------------------------|--------------------|---------------|
|                                           | ( TL )             | ( % )         |
| Nurol Holding A.Ş.                        | 156.444.078        | 46,65         |
| Nurol L.L.C                               | 25.220.000         | 7,52          |
| Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş. | 17.485.000         | 5,21          |
| Diğer                                     | 136.198.922        | 40,62         |
| <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; 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                         |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>M.Oğuz<br/>ÇARMIKLI</b>                                            | Yönetim Kurulu Başkanı           | 16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir. |
| <b>S.Ceyda<br/>ÇARMIKLI</b>                                           | Yönetim Kurulu<br>Murahhas Üye   | 16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir  |
| <b>Semih<br/>KAYAALP</b>                                              | Yönetim Kurulu Üyesi             | 16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir  |
| <b>Nurol İnşaat ve<br/>Ticaret A.Ş<br/>Temsilcisi<br/>Tarık ONGUN</b> | Yönetim Kurulu Üyesi             | 16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir  |
| <b>Mete<br/>GÜVENDİ</b>                                               | Bağımsız Yönetim<br>Kurulu Üyesi | 16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir  |
| <b>Muammer<br/>ÖZTÜRK</b>                                             | Bağımsız Yönetim<br>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<br>Komitesi | Denetimden Sorumlu<br>Komite | Riskin Erken<br>Saptanması Komitesi |
|---------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>BAŞKAN</b> | Mete GÜVENDİ                 | Mete GÜVENDİ                 | Mete GÜVENDİ                        |
| <b>ÜYE</b>    | Muammer ÖZTÜRK               | Muammer ÖZTÜRK               | Muammer ÖZTÜRK                      |
| <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 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.



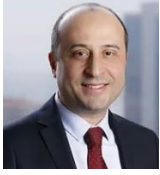
**Semih KAYAALP**  
*Yönetim Kurulu Üyesi*

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](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 22.03.2024 tarihli 2024/09 sayılı kararıyla Nuro! 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, Nuro! 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 dağıtımı yapılamayacağına ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin görüşülerek karara bağlanması,
7. Yönetim Kurulu üye sayısının tespiti, seçimi ve görev süresinin görüşülerek karara bağlanması,
8. 2024 faaliyet yılına ait Yönetim Kurulu üyeleri, üyelik ücretlerinin görüşülerek karara bağlanması,
9. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu gereği 2024 yılı hesap ve işlemlerinin denetimi için Yönetim Kurulunun bağımsız dış denetleme kuruluştur 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**

| <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        |
| 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](mailto:yatirimci@nurolgyo.com.tr)

### **b)- Personel Sayısı**

30 Haziran 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:**

|                                        | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran<br/>2024</b> | <b>1 Nisan -<br/>30 Haziran<br/>2024</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran<br/>2023</b> | <b>1 Nisan -<br/>30 Haziran<br/>2023</b> |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 6.905.620                               | 3.389.608                                | 5.310.332                               | 2.916.706                                |
| <b>Toplam</b>                          | <b>6.905.620</b>                        | <b>3.389.608</b>                         | <b>5.310.332</b>                        | <b>2.916.706</b>                         |

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

Bulunmamaktadır.

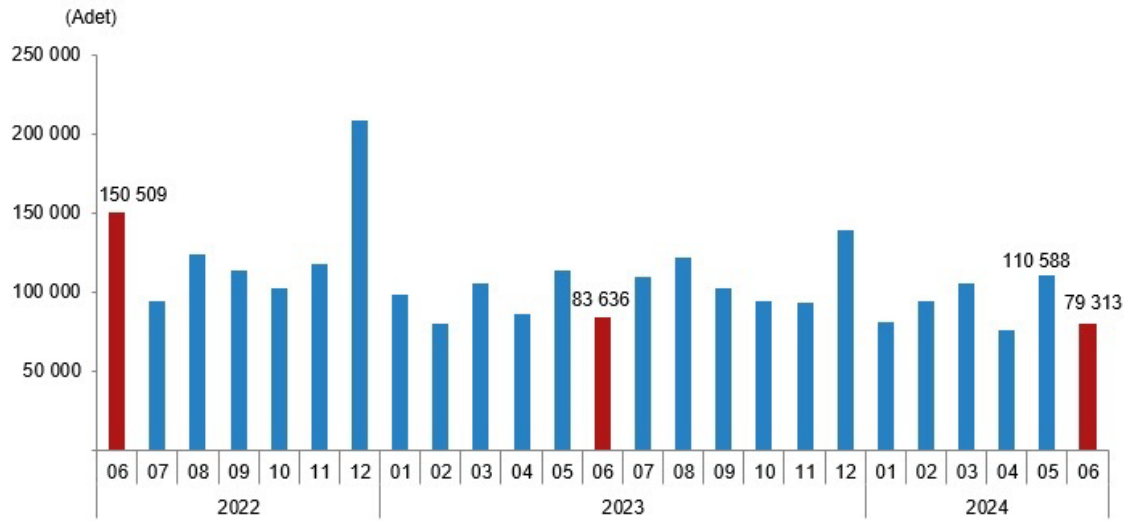
### **7- SEKTÖREL GELİŞMELER**

#### **TÜRKİYE EKONOMİSİ**

##### **Türkiye genelinde Haziran ayında 79 bin 313 konut satıldı**

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,2 azalarak 79 bin 313 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 13 bin 25 ile İstanbul, 6 bin 866 ile Ankara ve 4 bin 361 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 34 ile Ardahan, 40 ile Hakkari, 44 ile Tunceli ve Bayburt oldu.

##### **Konut satışı, Haziran 2024**



##### **Konut satışları Ocak-Haziran döneminde %3,7 azaldı**

Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 azalışla 545 bin 74 olarak gerçekleşti.

## Konut satış sayısı, Haziran 2024

|                                         | Haziran       |               |             | Ocak - Haziran |                |             |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|-------------|----------------|----------------|-------------|
|                                         | 2024          | 2023          | Değişim (%) | 2024           | 2023           | Değişim (%) |
| <b>Satış şekline göre toplam satış</b>  | <b>79 313</b> | <b>83 636</b> | <b>-5,2</b> | <b>545 074</b> | <b>565 779</b> | <b>-3,7</b> |
| İpotekli satış                          | 6 813         | 13 463        | -49,4       | 51 415         | 121 530        | -57,7       |
| Diğer satış                             | 72 500        | 70 173        | 3,3         | 493 659        | 444 249        | 11,1        |
| <b>Satış durumuna göre toplam satış</b> | <b>79 313</b> | <b>83 636</b> | <b>-5,2</b> | <b>545 074</b> | <b>565 779</b> | <b>-3,7</b> |
| İlk el satış                            | 25 425        | 25 886        | -1,8        | 173 324        | 171 158        | 1,3         |
| İkinci el satış                         | 53 888        | 57 750        | -6,7        | 371 750        | 394 621        | -5,8        |

### İpotekli konut satışları 6 bin 813 olarak gerçekleşti

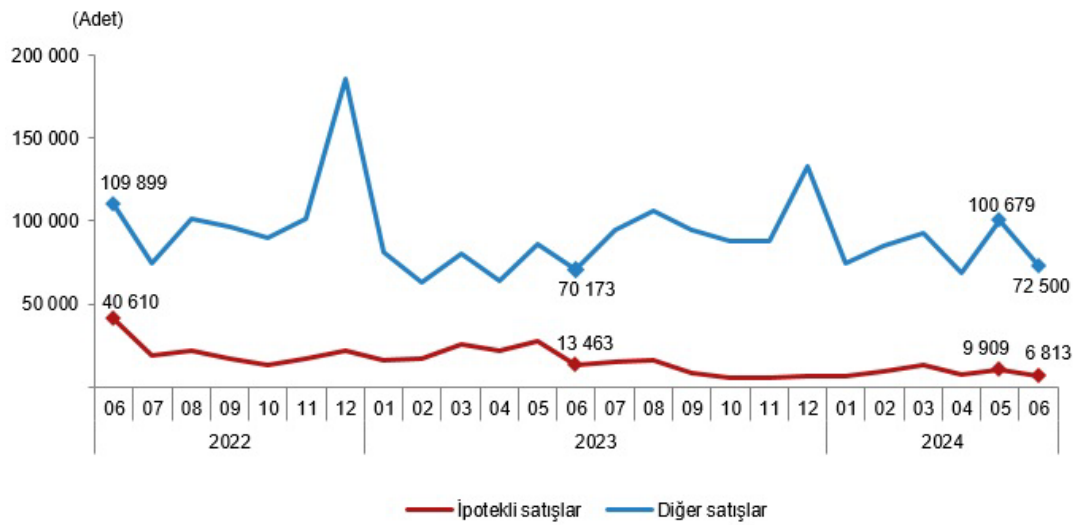
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 azalış göstererek 6 bin 813 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %57,7 azalışla 51 bin 415 oldu.

Haziran ayındaki ipotekli satışların, bin 547'si; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 12 bin 176'sı ilk el satış olarak gerçekleşti.

### Diğer satış türleri sonucunda 72 bin 500 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 72 bin 500 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 artışla 493 bin 659 oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2024



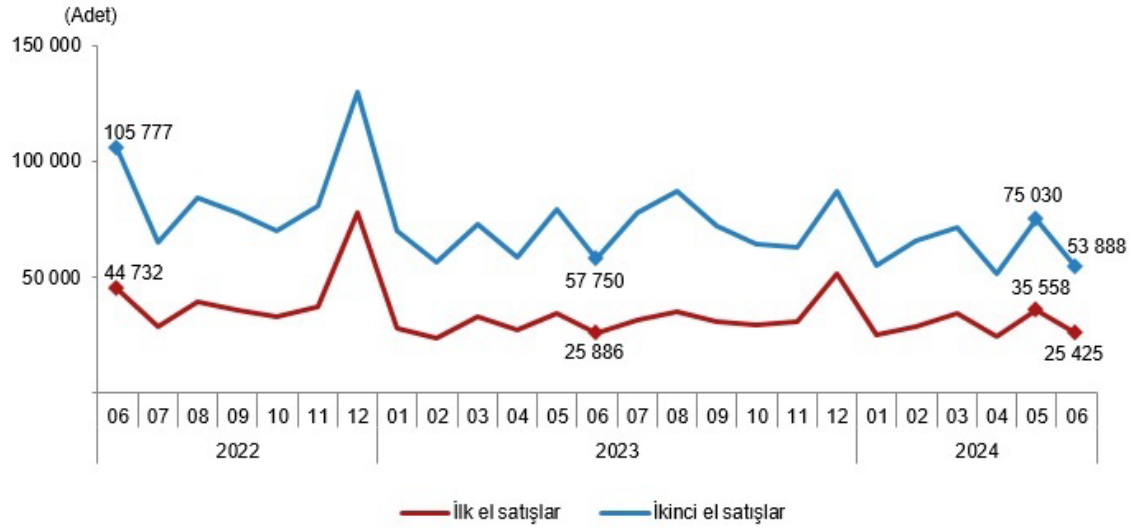
### İlk el konut satış sayısı 25 bin 425 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,8 azalarak 25 bin 425 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,1 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 artışla 173 bin 324 olarak gerçekleşti.

### İkinci el konut satışlarında 53 bin 888 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,7 azalış göstererek 53 bin 888 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,9 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,8 azalışla 371 bin 750 olarak gerçekleşti.

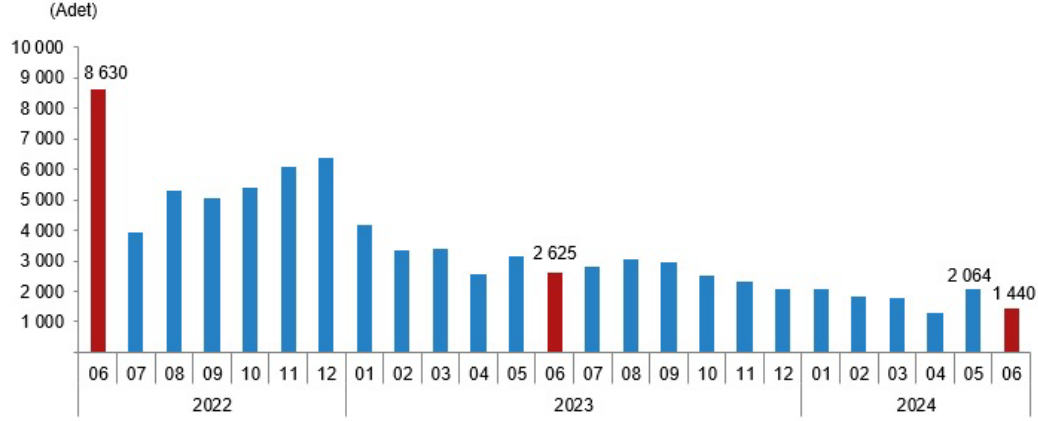
### Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2024



### Yabancılar Haziran ayında bin 440 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45,1 azalarak bin 440 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,8 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 593 ile Antalya, 478 ile İstanbul ve 116 ile Mersin oldu.

### Yabancılarya yapılan konut satışı, Haziran 2024

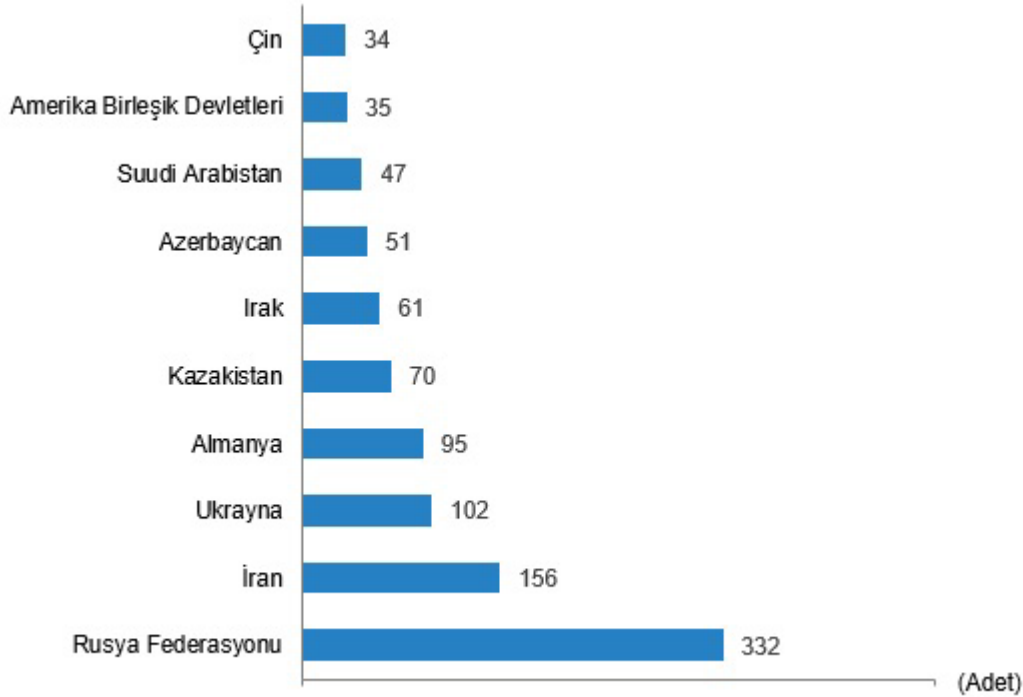


Yabancılarya yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,7 azalarak 10 bin 461 oldu.

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

Haziran ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 332 ile Rusya Federasyonu, 156 ile İran ve 102 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

### Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 10 ülke, Haziran 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**

30 Haziran 2024 itibarıyla şirketin piyasa değeri 3.024 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin performans bilgileri aşağıdaki gibidir.

### **Performans**

|                             | 31.12.2023      | 30.06.2024       | 31.12.2023 – 30.06.2024 |
|-----------------------------|-----------------|------------------|-------------------------|
| <b>BIST 100<br/>(XU100)</b> | <b>7.470,00</b> | <b>10.647,91</b> | <b>42,54%</b>           |
| <b>BIST GYO<br/>(XGMYO)</b> | <b>2.449,02</b> | <b>3.009,20</b>  | <b>22,87%</b>           |
| <b>NUGYO</b>                | <b>6,00</b>     | <b>9,02</b>      | <b>50,33%</b>           |

## 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

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

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gayrimenkullerin Adresi        | : 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi, No: 45, Nuro! Park Sitesi, E Blok, 87 Adet Bağımsız Bölüm, Bağcılar / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tapu Bilgileri Özeti           | : İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kırızlı 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 |
| Sahibi                         | : Nuro! Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Mevcut Kullanım                | : Kısmen boş kısmen kiracıları tarafından dükkan olarak kullanılmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tapu İncelemesi                | : Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| İmar Durumu                    | : 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Prestij Hizmet Alanı", Plan notları: TAKS: 0,50 ve KAKS: 2,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| En Verimli ve En İyi Kullanımı | : Dükkan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

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

|                                                    | KDV Hariç       | KDV Dahil       |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri | 2.916.100,-TL   | 3.499.320,-TL   |
| Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri            | 600.568.000,-TL | 720.681.600,-TL |

## NUROL LIFE PROJESİ

### RAPOR BİLGİLERİ

|                                       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerlemeyi Talep Eden                | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                     |
| Raporu Hazırlayan Kurum               | : Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                              |
| Dayanak Sözleşmesi                    | : 01.11.2023 tarih ve 004 kayıt no'lu                                                                                                                                          |
| Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi | : 22.12.2023                                                                                                                                                                   |
| Rapor Tarihi                          | : 29.12.2023                                                                                                                                                                   |
| Raporlama Süresi                      | : 5 iş günü                                                                                                                                                                    |
| Rapor No                              | : 2023/NUROLGYO/004                                                                                                                                                            |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları           | : Tam mülkiyet                                                                                                                                                                 |
| Raporun Konusu                        | : Bu rapor; Nurol 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

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

### GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER

|                                                    | KDV Hariç         | KDV Dahil         |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri | 3.647.260,-TL     | 4.376.712,-TL     |
| Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri            | 1.125.334.000,-TL | 1.350.400.800,-TL |

## NUROL PLAZA

### RAPOR BİLGİLERİ

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

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

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

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

|                                                         | KDV Hariç       | KDV Dahil       |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 14 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Aylık Pazar Kira Değeri | 1.387.200,-TL   | 1.664.640,-TL   |
| 14 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri            | 325.615.000,-TL | 390.738.000,-TL |

## NUROL RESIDENCE

### RAPOR BİLGİLERİ

|                                       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerlemeyi Talep Eden                | : Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                    |
| Raporu Hazırlayan Kurum               | : Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                              |
| Dayanak Sözleşmesi                    | : 01.11.2023 tarih ve 005 kayıt no'lu                                                                                                                                          |
| Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi | : 22.12.2023                                                                                                                                                                   |
| Rapor/Değer Tarihi                    | : 29.12.2023                                                                                                                                                                   |
| İmza Tarihi                           | : 5 iş günü                                                                                                                                                                    |
| Raporlama Süresi                      | : Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                    |
| Rapor No                              | : 2023/NUROLGYO/005                                                                                                                                                            |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları           | : Tam mülkiyet                                                                                                                                                                 |
| Raporun Konusu                        | : Bu rapor; Nurool 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

|                                |                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gayrimenkullerin Adresi        | : Bağcılar Mahallesi, Nurool 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  |
| Tapu Bilgileri Özeti           | : 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) |
| Sahibi                         | : Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                       |
| Mevcut Kullanım                | : Bkz. Rapor / 5.1. Konum ve Çevre Özellikleri                                                                                                                                                                    |
| Tapu İncelemesi                | : Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)                                                                                                                        |
| İmar Durumu                    | : 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı", Plan notları: İnşaat nizamı: Blok Nizam ve Hmaks: 38 m.                                                                         |
| En Verimli ve En İyi Kullanımı | : Mesken / Ofis                                                                                                                                                                                                   |

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

|                                                    | KDV Hariç       | KDV Dahil       |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri | 1.049.335,-TL   | 1.259.202,-TL   |
| Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri            | 213.765.000,-TL | 256.518.000,-TL |

## OASİS AVM

### RAPOR BİLGİLERİ

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

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

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

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

|                                                         | KDV Hariç      | KDV Dahil      |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 13 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Aylık Pazar Kira Değeri | 312.600,-TL    | 375.120,-TL    |
| 13 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri            | 59.945.000,-TL | 71.934.000,-TL |

## KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

### RAPOR BİLGİLERİ

|                                       |                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerlemeyi Talep Eden                | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                |
| Raporu Hazırlayan Kurum               | : Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                         |
| Dayanak Sözleşmesi                    | : 01.11.2023 tarih ve 006 kayıt no'lu                                                                                                                                                                     |
| Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi | : 22.12.2023                                                                                                                                                                                              |
| Rapor Tarihi                          | : 29.12.2023                                                                                                                                                                                              |
| Raporlama Süresi                      | : 5 iş günü                                                                                                                                                                                               |
| Rapor No                              | : 2023/NUROLGYO/006                                                                                                                                                                                       |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları           | : Tam mülkiyet                                                                                                                                                                                            |
| Raporun Konusu                        | : 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

|                                |                                                                                                                                                           |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gayrimenkulün Adresi           | : Gaziosmanpaşa Mahallesi, İran Caddesi, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, No: 21, Kat: 4. Çarşı, No: 439, Çankaya / ANKARA                                  |
| Tapu Bilgileri Özeti           | : Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 2944 ada, 21 no'lu parselde kayıtlı 439 no'lu bağımsız bölüm                            |
| Sahibi                         | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                |
| Mevcut Kullanım                | : Halihazırda ofis olarak kullanılmaktadır.                                                                                                               |
| Tapu İncelemesi                | : Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)                                                                   |
| İmar Durumu                    | : 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 |
| En Verimli ve En İyi Kullanımı | : 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>                                                                                 | Nurul 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 kayıttaki bulunan ve inşaatı devam eden gayrimenkul projesinde yer alan bağımsız bölümlerin değerleme 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, Kırac Mahallesi 1001 Ada 14 nolu parselde yer alan projedeki G ve H Bloкта yer alan 60 adet bağımsız bölüm                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>Fiili 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><br>(Üçyüzotuzdokuzmilyonüçyüzyetmişbin 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.                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u>                                                                                 | Nurul GYO A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>                                                                           | Özel 2024 -227 / 03.04.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>                                                                  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan ve inşaatı devam eden gayrimenkul projesinde yer alan bağımsız bölümlerin değerleme 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, Kırac Mahallesi 1001 Ada 14 nolu parselde yer alan projedeki G ve H Bloкта yer alan 30 adet bağımsız bölüm                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>Fiili 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>199.350.000,00-TL</b><br>(Yüzdoksandokuzmilyonüçyüzellibin Türk Lirası)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>                                                                      | <b>201.343.500,00-TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>Açıklama</u>                                                                                     | Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                |

## Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

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

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler                   |                                                                                                                   | İlgili Düzenleme                   | 30 Haziran 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------|----------------|
| A                                                   | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                 | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)  | 366.862.267     | 265.856.693    |
| B                                                   | Gayrimenkuller, gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                          | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)  | 4.192.491.557   | 4.252.818.337  |
| 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                                                                                                   |                                    | 196.370.894     | 201.374.816    |
| D                                                   | Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)                                                                                   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)   | 4.755.724.718   | 4.720.049.846  |
| E                                                   | Finansal Borçlar                                                                                                  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31      | 201.418.925     | 258.759.381    |
| 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)  | -               | 220.532        |
| I                                                   | Özkaynaklar                                                                                                       | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31      | 3.920.272.047   | 3.781.620.324  |
|                                                     | Diğer Kaynaklar                                                                                                   |                                    | 634.033.746     | 679.449.609    |
| D                                                   | Toplam Kaynaklar                                                                                                  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)   | 4.755.724.718   | 4.720.049.846  |
| Konsolide Olmayan(Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler |                                                                                                                   | İlgili Düzenleme                   |                 |                |
| A1                                                  | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için Tutulan Kısımları                        | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)  | -               | -              |
| A2                                                  | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)  | 99.693.968      | 131.566.454    |
| A3                                                  | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                 | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | 162.939.661     | 83.652.420     |
| 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                                                   | Gayrinakdi Krediler                                                                                               | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31      | 33.793.232      | 174.529.651    |
| 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-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(1)   | 104.206.469     | 90.013.194     |

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

### 27. 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) | 88,16%     | 90,10%       | 51%               |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                                                                                                                                                                                                   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)      | 7,71%      | 5,63%        | 49%               |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                            | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)      | 3,43%      | 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          | 6,00%      | 11,46%       | 500%              |
| 8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı                                                                                                                                                                                  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)      | 2,10%      | 2,79%        | 10%               |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                                                                                        | III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(1)       | 2,19%      | 1,91%        | 10%               |
| (*) Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla 865.960 TL (31 Aralık 2023: 1.146.124 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi 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 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu 95 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket’in 30 Haziran 2024 tarihli finansal tablolarında 8.198.165 TL (31 Aralık 2023: 11.341.924 TL (nominal:9.092.846 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 30 Haziran 2024 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 4.755.724.718 TL olup (31 Aralık 2023: 4.720.049.846 TL), Hasılat'ı 624.466.774 TL'dir (30 Haziran 2023: 111.875.779 TL). Şirket'in 30 Haziran 2024 itibarıyla Net Dönem Karı 138.489.385 TL (30 Haziran 2023: Net Dönem Karı 92.556.870 TL) olarak gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.105.367.581 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 832.755.583 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

| VARLIKLAR                               | Dipnot<br>referansı | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari Dönem<br>30 Haziran<br>2024 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Dönem<br>31 Aralık<br>2023 |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                  |                     | <b>1.105.367.581</b>                                                | <b>1.069.011.312</b>                                           |
| Nakit ve nakit benzerleri               | 5                   | 99.716.073                                                          | 132.990.322                                                    |
| Finansal yatırımlar                     | 6                   | 267.146.194                                                         | 132.866.371                                                    |
| Ticari alacaklar                        | 7                   | 9.897.927                                                           | 12.105.417                                                     |
| Diğer alacaklar                         | 8                   | 31.734.182                                                          | 34.566.896                                                     |
| Stoklar                                 | 9                   | 616.485.377                                                         | 676.856.042                                                    |
| Peşin ödenmiş giderler                  | 10                  | 11.421.682                                                          | 11.743.006                                                     |
| Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar | 15                  | 4.004.179                                                           | 4.520.056                                                      |
| Diğer dönen varlıklar                   |                     | 64.961.967                                                          | 63.363.202                                                     |
| <b>Duran varlıklar</b>                  |                     | <b>3.650.357.137</b>                                                | <b>3.651.038.534</b>                                           |
| Diğer alacaklar                         | 8                   | 24.834                                                              | 42.028                                                         |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller           | 11                  | 3.576.006.180                                                       | 3.575.962.295                                                  |
| Maddi duran varlıklar                   | 12                  | 69.892.166                                                          | 70.694.714                                                     |
| Maddi olmayan duran varlıklar           | 12                  | 254.416                                                             | 315.477                                                        |
| Peşin ödenmiş giderler                  | 10                  | 4.179.541                                                           | 4.024.020                                                      |
| <b>Toplam varlıklar</b>                 |                     | <b>4.755.724.718</b>                                                | <b>4.720.049.846</b>                                           |

| KAYNAKLAR                                                        | Dipnot<br>referansı | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari Dönem<br>30 Haziran<br>2024 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Geçmiş Dönem<br>31 Aralık<br>2023 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                 |                     | <b>832.755.583</b>                                                  | <b>936.268.619</b>                                                    |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                         | 13                  | 201.418.925                                                         | 258.759.381                                                           |
| Ticari borçlar                                                   | 7                   | 318.352.188                                                         | 347.452.234                                                           |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                              | 4,8                 | 430.434                                                             | 1.649.306                                                             |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                      | 7                   | 317.921.754                                                         | 345.802.928                                                           |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                 |                     | 1.664.390                                                           | 1.325.290                                                             |
| Diğer borçlar                                                    | 8                   | 85.347.041                                                          | 78.008.150                                                            |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                               | 4,8                 | -                                                                   | 220.532                                                               |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                       | 8                   | 85.347.041                                                          | 77.787.618                                                            |
| Ertelenmiş gelirler                                              | 10                  | 208.927.016                                                         | 228.426.918                                                           |
| Kısa vadeli karşılıklar                                          | 15                  | 13.121.606                                                          | 17.802.995                                                            |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 15                  | 1.952.480                                                           | 1.342.042                                                             |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar                                  | 15                  | 11.169.126                                                          | 16.460.953                                                            |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                  | 15                  | 3.924.417                                                           | 4.493.651                                                             |
| <b>Ara toplam</b>                                                |                     | <b>832.755.583</b>                                                  | <b>936.268.619</b>                                                    |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                 |                     | <b>2.697.088</b>                                                    | <b>2.160.903</b>                                                      |
| Uzun vadeli karşılıklar                                          |                     | 2.697.088                                                           | 2.160.903                                                             |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 15                  | 2.697.088                                                           | 2.160.903                                                             |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                               |                     | <b>3.920.272.047</b>                                                | <b>3.781.620.324</b>                                                  |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>                             |                     | <b>3.920.272.047</b>                                                | <b>3.781.620.324</b>                                                  |
| Ödenmiş sermaye                                                  | 16                  | 335.348.000                                                         | 335.348.000                                                           |
| Sermaye düzeltme farkları                                        | 16                  | 1.914.508.940                                                       | 1.914.508.940                                                         |
| Paylara ilişkin primler                                          | 16                  | 4.337.103.310                                                       | 4.337.103.310                                                         |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar                 |                     | (1.765.214)                                                         | (1.927.552)                                                           |
| Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları                        |                     |                                                                     |                                                                       |
| <u>tanımlanmış</u> fayda planları yeniden ölçümü                 |                     |                                                                     |                                                                       |
| <u>kayıpları</u> / kazançları                                    | 16                  | (2.535.472)                                                         | (2.697.810)                                                           |
| Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları            |                     | 770.258                                                             | 770.258                                                               |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                              | 16                  | 57.216.190                                                          | 57.216.190                                                            |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları                             |                     | (2.860.628.564)                                                     | (3.809.128.844)                                                       |
| Net dönem karı veya zararı                                       |                     | 138.489.385                                                         | 948.500.280                                                           |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                          |                     | <b>4.755.724.718</b>                                                | <b>4.720.049.846</b>                                                  |

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

|                                                                    |                             | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>Cari Dönem</i> | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>Cari Dönem</i> | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>Cari Dönem</i> | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>Cari Dönem</i> |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                                                    | <b>Dipnot<br/>referansı</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran<br/>2024</b>                 | <b>1 Nisan -<br/>30 Haziran<br/>2024</b>                  | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran<br/>2023</b>                 | <b>1 Nisan -<br/>30 Haziran<br/>2023</b>                  |
| <b>Kar veya Zarar Kısım</b>                                        |                             |                                                         |                                                           |                                                         |                                                           |
| Hasılat                                                            | 17                          | 624.466.774                                             | 184.545.053                                               | 111.875.779                                             | 72.567.648                                                |
| Satışların Maliyeti (-)                                            | 17                          | (288.924.911)                                           | (56.597.898)                                              | (29.553.452)                                            | (21.008.465)                                              |
| <b>Brüt Kar/(Zarar)</b>                                            |                             | <b>335.541.863</b>                                      | <b>127.947.155</b>                                        | <b>82.322.327</b>                                       | <b>51.559.183</b>                                         |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                        | 18                          | (50.644.261)                                            | (24.781.665)                                              | (42.193.098)                                            | (20.069.159)                                              |
| Pazarlama Giderleri (-)                                            | 18                          | (242.988.032)                                           | (78.901.255)                                              | (66.538.038)                                            | (28.101.835)                                              |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                 | 20                          | 52.680.530                                              | 13.425.020                                                | 148.504.342                                             | 82.354.389                                                |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                             | 20                          | (31.638.411)                                            | (5.616.128)                                               | (22.978.242)                                            | (20.679.650)                                              |
| <b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>                                 |                             | <b>62.951.689</b>                                       | <b>32.073.127</b>                                         | <b>99.117.291</b>                                       | <b>65.062.928</b>                                         |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                  | 22                          | 4.393.226                                               | -                                                         | 314.886                                                 | 314.886                                                   |
| <b>Finansman (Gideri)/Geliri Öncesi<br/>Faaliyet Karı/(Zararı)</b> |                             | <b>67.344.915</b>                                       | <b>32.073.127</b>                                         | <b>99.432.177</b>                                       | <b>65.377.814</b>                                         |
| Finansman Geliri                                                   | 21                          | 32.181.903                                              | 17.738.896                                                | 21.956.074                                              | 8.430.473                                                 |
| Finansman Giderleri (-)                                            | 21                          | (70.988.648)                                            | (36.759.884)                                              | (60.766.814)                                            | (32.525.917)                                              |
| Net Parasal Kayıp/ Kazanç                                          |                             | 109.951.215                                             | 38.428.316                                                | 31.935.433                                              | 15.488.080                                                |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi<br/>Karı/(Zararı)</b>       |                             | <b>138.489.385</b>                                      | <b>51.480.455</b>                                         | <b>92.556.870</b>                                       | <b>56.770.450</b>                                         |
| Dönem Vergi Geliri/(Gideri)                                        |                             | -                                                       | -                                                         | -                                                       | -                                                         |
| <b>Dönem Karı/(Zararı)</b>                                         |                             | <b>138.489.385</b>                                      | <b>51.480.455</b>                                         | <b>92.556.870</b>                                       | <b>56.770.450</b>                                         |
| Pay Başına Kazanç/(Kayıp)                                          | 24                          | 0,41                                                    | 0,15                                                      | 0,28                                                    | 0,17                                                      |
| <b>Kar veya zararda yeniden<br/>sınıflandırılmayacaklar</b>        |                             |                                                         |                                                           |                                                         |                                                           |
| Tanımlanmış fayda planları<br>yeniden ölçüm kayıpları              |                             | 162.338                                                 | (385.819)                                                 | (181.607)                                               | (336.376)                                                 |
| <b>DİĞER KAPSAMLI<br/>(GİDER)/GELİR</b>                            |                             | <b>162.338</b>                                          | <b>(385.819)</b>                                          | <b>(181.607)</b>                                        | <b>(336.376)</b>                                          |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                       |                             | <b>138.651.723</b>                                      | <b>51.094.636</b>                                         | <b>92.375.263</b>                                       | <b>56.434.074</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 yapılmıyorsa 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**

| <b>Bankalar- Ters Repo</b>                   | <b>30 Haziran 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|----------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ("Nurol Bankası") | 19.384                 | 6.856.971             |
| <b>Toplam</b>                                | <b>19.384</b>          | <b>6.856.971</b>      |

#### **İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar**

|                                           | <b>30 Haziran 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş. | 178.924                | 247.480               |
| Nurol Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.           | 115.955                | 36.675                |
| Nurol Holding A.Ş.                        | 85.660                 | 78.712                |
| Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.                  | 49.895                 | 347.711               |
| Botim İşletme Yönetim Tic.A.Ş.            | -                      | 932.844               |
| Nurol Konakları Toplu Yapı Kurulu         | -                      | 5.884                 |
| <b>Toplam</b>                             | <b>430.434</b>         | <b>1.649.306</b>      |

#### **Kısa vadeli diğer borçlar**

|                              | <b>30 Haziran 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. | -                      | 220.532               |
| <b>Toplam</b>                | <b>-</b>               | <b>220.532</b>        |

**İlişkili taraflardan gelir ve giderler****İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri**

|                                              | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2024 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 |
|----------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Nurol İnşaat ve Tic. A.Ş.                    | 2.956.765                   | 1.655.159                    | 4.950.161                   | 2.609.997                    |
| Nurol İşletme ve<br>Gayrimenkul Yönetim A.Ş. | 38.955                      | 18.517                       | -                           | -                            |
| Nurol Yatırım Bankası                        | 14.034                      | -                            | 37.385                      | 37.385                       |
| Nurol Holding A.Ş.                           | 3.059                       | -                            | 16.131                      | 16.131                       |
| Nurol Park Site Yönetimi                     | -                           | -                            | 112.198                     | 90.198                       |
| <b>Toplam</b>                                | <b>3.012.813</b>            | <b>1.673.676</b>             | <b>5.115.875</b>            | <b>2.753.711</b>             |

**İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri**

|               | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2024 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 |
|---------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Nurol Sigorta | 837.361                     | 86.450                       | 617.811                     | 93.940                       |
| <b>Toplam</b> | <b>837.361</b>              | <b>86.450</b>                | <b>617.811</b>              | <b>93.940</b>                |

**İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri**

|                                 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2023 |
|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Nurol Construction Germany Gmbh | 3.109.833                      | 2.009.921                       | -                              | -                               |
| Nurol Holding                   | 356.560                        | 188.153                         | 1.834.579                      | 754.811                         |
| <b>Toplam</b>                   | <b>3.466.393</b>               | <b>2.198.074</b>                | <b>1.834.579</b>               | <b>754.811</b>                  |

**İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri**

|                                           | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2023 |
|-------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş. | 906.802                        | 381.656                         | 1.596.490                      | 557.339                         |
| <b>Toplam</b>                             | <b>906.802</b>                 | <b>381.656</b>                  | <b>1.596.490</b>               | <b>557.339</b>                  |

**İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri**

|                           | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2023 |
|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Nurol Tower Site Yönetimi | 8.128.512                      | 4.152.083                       | 4.132.413                      | 1.755.531                       |
| Nurol Life Site Yönetimi  | 4.100.172                      | 2.442.749                       | 4.448.431                      | 2.117.001                       |
| Nurol Park Site Yönetimi  | 2.988.261                      | 952.781                         | 2.994.420                      | 913.439                         |
| Nurol Konakları           | 2.201.698                      | 1.163.825                       | 3.106.604                      | 1.908.248                       |
| Nurol Plaza               | 71.918                         | 61.726                          | 44.850                         | 44.850                          |
| Botim                     | 46.631                         | 20.271                          | 103.034                        | 49.869                          |
| <b>Toplam</b>             | <b>17.537.192</b>              | <b>8.793.435</b>                | <b>14.829.752</b>              | <b>6.788.938</b>                |

**İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri**

|                       | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2023 |
|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Nurol Holding         | 1.105                          | 898                             | 1.169                          | 626                             |
| Nurol Yatırım Bankası | 34.156                         | -                               | 66.989                         | 31.071                          |
| <b>Toplam</b>         | <b>35.261</b>                  | <b>898</b>                      | <b>68.158</b>                  | <b>31.697</b>                   |

### *İlişkili taraflara ödenen diğer giderler*

|               | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2023 |
|---------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Nurol Holding | 75.014                         | 36.788                          | 349.560                        | 170.321                         |
| Bosfor Turizm | 56.156                         | 32.481                          | 60.346                         | 25.421                          |
| <b>Toplam</b> | <b>131.170</b>                 | <b>69.269</b>                   | <b>409.906</b>                 | <b>195.742</b>                  |

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

|                              | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2023 |
|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. | 1.363.806                      | 657.048                         | 1.224.996                      | 539.600                         |
| <b>Toplam</b>                | <b>1.363.806</b>               | <b>657.048</b>                  | <b>1.224.996</b>               | <b>539.600</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**

2 Ağustos 2024 tarihinde Resmî Gazete 'de yayımlanan Vergi Kanunları İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları' nın (GYO) taşınmazlarından elde ettikleri kazançlara uygulanan kurumlar vergisi istisnası, bu kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilen ayı takip eden ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32. maddesine eklenen c bendi ile %10 oranında yurt içi asgari kurumlar vergisi getirilmiş ve işbu vergi için yapılacak hesaplamada GYO' ların taşınmaz kazançlarının istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı düzenlenmiştir. Uygulamaya ilişkin ikincil düzenlemelerin yakın zamanda açıklanması beklenmektedir.