NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2024 – 30.09.2024

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

	İÇİNDEKİLER	Sayfa
1.	GENEL BİLGİLER	3
2.	ŞİRKETİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR	3
3.	ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	4
4.	YÖNETİM KURULU VE KOMİTELER	5
5.	YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ	8
6.	YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL	9
7.	SEKTÖREL GELİŞMELER	11
8.	YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU	15
9.	ŞİRKET HİSSE PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	15
10.	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	16
11.	FİNANSAL DURUM	25
12.	RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL	33
13.	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM	34
14.	SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ VE UYUM	34
15.	DÖNEM SONRASI GELİŞMELER	34

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU

01.01.2024 – 30.09.2024 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem	: 01.01.2024 – 30.09.2024
Ticaret Unvanı	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ticaret Sicili Numarası	: İstanbul, 375952
Merkez Adresi	: Maslak Mahallesi Büyükdere Caddesi Nurol Plaza No:255 İç Kapı No:103 Sarıyer-İstanbul.
Şube Adresi	: Şirket'in şubesi yoktur.
Telefon	: 0212 286 82 40
Fax	: 0212 285 99 56
E-posta Adresi	: yatirimci@nurolgyo.com.tr
İnternet Sitesi Adresi	: www.nurolgyo.com.tr

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda 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 IMKB'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 (üçyüzotuzbeşmilyonüçyüzkırksekizbin) Türk Lirası olup, her biri 1,00 (Bir) TL.- itibari değerde 335.348.000 (üçyüzotuzbeşmilyonüçyüzkırksekizbin) adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeye tekabül eden 335.348.000 (üçyüzotuzbeşmilyonüçyüzkırksekizbin) adet paydan 10.404.000 (Onmilyondörtyüzdörtbin) adet pay A Grubu ve nama yazılı, 324.944.000 (üçyüzyirmidörtmilyondokuzyüzkırkdörtbin) adet pay da B grubu ve hamiline yazılıdır.

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

b- Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibariyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

Ortağın Adı, Soyadı Ünvanı	**Sermaye Payı (TL)**	**Sermaye Oranı (%)**
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*
TOPLAM	***335.348.000***	***100,00***

c- İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

f- Kredi Derecelendirme Notu

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

4- YÖNETİM KURULU VE KOMİTELER

Yönetim Kurulu 6 kişiden oluşmaktadır.

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları

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

Yönetim Kurulu Komiteleri

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Denetimden Sorumlu Komite

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yer almaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri

M.Oğuz ÇARMIKLI
Yönetim Kurulu Başkanı

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

S.Ceyda ÇARMIKLI
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1975 yılında İstanbul'da doğdu. 1996 yılında Bilkent Üniversitesi'nde İşletme bölümünü, 1998 yılında Pepperdne 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 sekretaryası tarafından sağlanır. Toplantılarda farklı görüş açıklanması halinde konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri ile bağımsız üyelerin farklı görüş açıkladığı konulara ilişkin karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilir.

Genel Kurul

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, T.T.S.G.'de , MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ile www.nurolgyo.com adresinde yer alan internet sitemizde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce yapılmaktadır.
Nama yazılı pay sahiplerine yine aynı süre içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla tebliğ edilmesi şeklinde yapılmakta, pay sahiplerinin Genel Kurula katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az 7 gün önce pay defterine kayıt yaptırması şartı aranmaktadır. Bağımsız Denetimden geçmiş mali tablolar, faaliyet raporu ve ekspertiz raporları ile Denetçi görüşü, Şirket genel merkezinde pay sahiplerinin görüşlerine sunulur. Genel Kurul Toplantısı MKK nezdinde Elektronik olarak da yayınlanlanarak önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı kiralanması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

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

2023 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2023 faaliyet yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunması ve görüşülmesi,
3. 2023 faaliyet yılına ait Bağımsız Denetim Şirketi Raporunun okunması,
4. 2023 faaliyet yılına ait finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
5. 2023 faaliyet yılına ait faaliyet ve işlemlerinden dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ibra edilmeleri,
6. 2023 faaliyet yılı kâr 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 kuruluşu seçimi ile ilgili önerisinin görüşülerek karara bağlanması,
10. 2023 faaliyet yılında yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerinin bilgilendirilmesi ve 01.01.2024-31.12.2024 faaliyet yılı bağış sınırının görüşülerek karara bağlanması,
11. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi,
12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde, Şirket tarafından 2023 yılında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile bunlardan elde edilen gelir veya menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
13. Kapanış.

6- YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL

a)-Yönetimde Söz Sahibi Personel

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Ahmet Başar Gogen

Lisans Türü
Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı 911802
Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Lisansı 913753

İletişim Bilgileri
Telefon: 0 212 286 82 40
Mail: yatirimci@nurolgyo.com.tr

b)- Personel Sayısı

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla şirkette çalışan toplam personel sayısı 48'dir.

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

Bulunmamaktadır.

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

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerimize aylık net 25.000 TL huzur hakkı ücreti ödenmektedir. Diğer üyelere herhangi bir ücret ödenmemektedir. Şirket yönetim kurulu üyelerine borç ya da kredi kullandırmamakta veya lehine kefalet gibi teminatlar verilmemektedir.
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

Kilit yönetici personele yapılan ödemeler

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	**1 Temmuz - 30 Eylül 2024**	**1 Ocak - 30 Eylül 2023**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2023**
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	11.184.270	3.662.700	8.668.163	7.333.903
Toplam	**11.184.270**	**3.662.700**	**8.668.163**	**7.333.903**

e) Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Bulunmamaktadır.

7- SEKTÖREL GELİŞMELER

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye genelinde Eylül ayında 140 bin 919 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Eylül 2024

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde %5,2 arttı

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Eylül 2024

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**140 919**	**102 656**	**37,3**	**947 236**	**900 074**	**5,2**
İpotekli satış	15 825	8 446	87,4	92 310	160 884	-42,6
Diğer satış	125 094	94 210	32,8	854 926	739 190	15,7
Satış durumuna göre toplam satış	**140 919**	**102 656**	**37,3**	**947 236**	**900 074**	**5,2**
İlk el satış	44 858	30 488	47,1	300 879	268 597	12,0
İkinci el satış	96 061	72 168	33,1	646 357	631 477	2,4

İpotekli konut satışları 15 bin 825 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu.

Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 125 bin 94 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2024

İlk el konut satış sayısı 44 bin 858 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 96 bin 61 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2024

Yabancılara Eylül ayında 2 bin 22 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 oranında azalarak 2 bin 22 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin oldu.

Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2024

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %39,1 oranında azalarak 17 bin 90 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Eylül ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 346 ile Rusya Federasyonu, 163 ile İran ve 139 ile Irak vatandaşlarına yapıldı.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 10 ülke, Eylül 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 Eylül 2024 itibariyla şirketin piyasa değeri 2.625 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin performans bilgileri aşağıdaki gibidir.

Performans

	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023 – 30.09.2024
BIST 100 (XU100)	7.470,00	9.665,78	29,39%
BIST GYO (XGMYO)	2.449,02	3.215,35	31,29%
NUGYO	6,00	7,83	30,50%

10- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

-Ekspertiz Raporu Özetleri

NUROL TOWER

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 003 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 22.12.2023
Rapor Tarihi	: 29.12.2023
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2023/NUROLGYO/003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: 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

Gayrimenkullerin Adresi	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak, No: 2, Nurol Tower, 65 adet bağımsız bölüm, Şişli/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m² yüzölçümlü, 3 no'lu parselde kayıtlı 65 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Turizm Tesis Alanı", Plan notları: Emsal (E): 3,00, Hmax: Serbest
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Bkz. Rapor / 7.6. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi"

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	**3.868.750,-TL**	**4.642.500,-TL**
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	**953.405.000,-TL**	**1.126.941.350,-TL**

NUROL PARK PROJESİ (OASIS CADDE)

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 007 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 22.12.2023
Rapor/Değer Tarihi	: 29.12.2023
İmza Tarihi	: 5 iş günü
Raporlama Süresi	: 2023/NUROLGYO/007
Rapor No	: Tam mülkiyet
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporun Konusu	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 87 adet bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi, No: 45, Nurol Park Sitesi, E Blok, 87 Adet Bağımsız Bölüm, Bağcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, Güneşli Çiftliği Mevkii, 245DS4B pafta, 3153 adada konumlu 55.268,17 m² yüzölçümlü "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" niteliğindeki 14 no'lu parsel üzerinde yer alan E Bloktaki toplam 87 Adet Bağımsız Bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: 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 m² 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	: Nurol 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	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No	: 2023/NUROLGYO/005
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Nurol 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, Nurol 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	: Nurol 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 lejantı: "Ticaret Alanı", Plan notları: TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Mağaza

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
13 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	**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_{max}: 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

Talep Sahibi	Nurol GYO A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1155 / 13.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta 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.
Projenin Açık Adresi	Gökevler Mahallesi 564. Sokak Ödül İstanbul Projesi ESENYURT / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi 1001 Ada 14 nolu parselde yer alan projedeki G ve H Blokta yer alan 60 adet bağımsız bölüm
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Söz konusu proje Rapora konu taşınmazlar mesken amaçlı kullanılmak için inşa edilmiş ve mevcut durumda kısmen tamamlanmış boş durumdadır.
İmar Durumu	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.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerleme tarihi itibarıyla konu proje ve taşınmazlarda herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**339.370.000-TL (Üçyüzotuzdokuzmilyonüçyüzyetmişbin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**342.763.700,00-TL**
Açıklama	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.

Talep Sahibi	Nurol GYO A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024 -227 / 03.04.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta 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.
Projenin Açık Adresi	Gökevler Mahallesi 564. Sokak Ödül İstanbul Projesi ESENYURT / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi 1001 Ada 14 nolu parselde yer alan projedeki G ve H Blokta yer alan 30 adet bağımsız bölüm
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Söz konusu proje Rapora konu taşınmazlar mesken amaçlı kullanılmak için inşa edilmiş ve mevcut durumda kısmen tamamlanmış boş durumdadır.
İmar Durumu	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.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerleme tarihi itibarıyla konu proje ve taşınmazlarda herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**199.350.000,00-TL (Yüzdoksandokuzmilyonüçyüzellibin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**201.343.500,00-TL**
Açıklama	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.

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

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	364.035.308	289.569.887
B	Gayrimenkuller,gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.362.179.619	4.632.150.170
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		208.142.300	219.336.524
D	**Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)**	**III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**4.934.357.227**	**5.141.056.581**
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	182.206.833	281.839.528
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)	-	240.202
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.255.683.377	4.118.923.463
	Diğer Kaynaklar		496.467.017	740.053.388
D	**Toplam Kaynaklar**	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	**4.934.357.227**	**5.141.056.581**
	Konsolide Olmayan(Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için Tutulan Kısmı	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)	36.542.558	143.301.577
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	185.357.418	91.113.831
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	35.507.916	190.096.893
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)	141.146.093	98.041.957

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

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

	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)	88,40%	90,10%	51%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7,38%	5,63%	49%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler,Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	3,76%	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	5,12%	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)	0,74%	2,79%	10%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(1)	2,86%	1,91%	10%

(*) Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 832.695 TL (31 Aralık 2023: 1.353.726 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 Piyası 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu 70 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihli finansal tablolarında 16.020.824 TL (31 Aralık 2023: 12.353.571 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:

Şirketin 30 Eylül 2024 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 4.934.357.227 TL olup (31 Aralık 2023: 5.141.056.581 TL), Hasılat'ı 946.403.678 TL'dir (30 Eylül 2023: 153.638.986 TL).

Şirketin 30 Eylül 2024 itibarıyla Net Dönem Karı 136.738.001 TL (30 Eylül 2023: Net Dönem Karı 62.035.074 TL) olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkları 1.023.840.839 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 675.754.190 TL olmuştur.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot referansı	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem* 30 Eylül 2024	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem* 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		**1.023.840.839**	**1.164.362.203**
Nakit ve nakit benzerleri	5	37.531.797	144.852.447
Finansal yatırımlar	6	326.503.511	144.717.440
Ticari alacaklar	7	10.181.720	13.185.165
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		1.930	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		10.179.790	13.185.165
Diğer alacaklar	8	37.362.417	37.650.104
Stoklar	9	541.050.232	737.228.487
Peşin ödenmiş giderler	10	10.927.862	12.790.428
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	15	452.578	4.923.224
Diğer dönen varlıklar	15	59.830.722	69.014.908
Duran varlıklar		**3.910.516.388**	**3.976.694.378**
Diğer alacaklar	8	24.834	45.777
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	3.821.129.387	3.894.921.683
Maddi duran varlıklar	12	83.072.830	77.000.358
Maddi olmayan duran varlıklar	12	243.857	343.616
Peşin ödenmiş giderler	10	6.045.480	4.382.944
Toplam varlıklar		**4.934.357.227**	**5.141.056.581**

KAYNAKLAR	Dipnot referansı	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem* 30 Eylül 2024	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem* 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		**675.754.190**	**1.019.779.472**
Kısa vadeli borçlanmalar	13	182.206.833	281.839.528
Ticari borçlar	7	336.321.904	378.443.375
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4,7	512.405	1.796.416
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	335.809.499	376.646.959
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.452.627	1.443.500
Diğer borçlar	8	71.516.055	84.966.118
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4,8	-	240.202
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	71.516.055	84.725.916
Ertelenmiş gelirler	10	59.693.357	248.801.548
Kısa vadeli karşılıklar	15	20.099.360	19.390.940
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	1.557.719	1.461.746
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	18.541.641	17.929.194
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	4.464.054	4.894.463
Uzun vadeli yükümlülükler		**2.919.660**	**2.353.646**
Uzun vadeli karşılıklar		2.919.660	2.353.646
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	2.919.660	2.353.646
ÖZKAYNAKLAR		**4.255.683.377**	**4.118.923.463**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**4.255.683.377**	**4.118.923.463**
Ödenmiş sermaye	16	335.348.000	335.348.000
Sermaye düzeltme farkları	16	2.115.185.830	2.115.185.830
Paylara ilişkin primler	16	4.723.952.976	4.723.952.976
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(2.077.568)	(2.099.481)
Yeniden değerleme ve ölçüm kazançları tanımlanmış fayda planları yeniden ölçümü kayıpları / kazançları	*16*	(2.916.529)	(2.938.442)
Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları	16	838.961	838.961
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	62.319.611	62.319.611
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(3.115.783.473)	(4.148.885.616)
Net dönem karı veya zararı		136.738.001	1.033.102.143
Toplam kaynaklar		**4.934.357.227**	**5.141.056.581**

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem* 1 Ocak - 30 Eylül 2024	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem* 1 Temmuz - 30 Eylül 2024	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem* 1 Ocak - 30 Eylül 2023	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem* 1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Kar veya Zarar Kısmı					
Hasılat	17	946.403.678	266.237.340	153.638.986	31.784.402
Satışların Maliyeti (-)	17	(454.205.578)	(139.509.894)	(33.677.299)	(1.487.815)
Brüt Kar		**492.198.100**	**126.727.446**	**119.961.687**	**30.296.587**
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(85.420.715)	(30.259.219)	(64.133.697)	(18.177.169)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(381.249.926)	(116.588.479)	(97.758.696)	(25.285.771)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	62.988.194	5.608.803	185.220.875	23.470.629
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(64.020.009)	(29.559.597)	(44.291.835)	(19.264.040)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		**24.495.644**	**(44.071.046)**	**98.998.334**	**(8.959.764)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	4.785.082	-	8.144.923	7.801.951
Finansman Geliri/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)		**29.280.726**	**(44.071.046)**	**107.143.257**	**(1.157.813)**
Finansman Geliri	21	58.031.540	22.979.159	28.561.646	4.647.191
Finansman Giderleri (-)	21	(106.933.080)	(29.612.571)	(106.295.593)	(40.108.659)
Net Parasal Kayıp/ Kazanç		156.358.815	36.600.457	32.625.764	(2.158.163)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		**136.738.001**	**(14.104.001)**	**62.035.074**	**(38.777.444)**
Dönem Vergi Geliri/(Gideri)		-	-	-	-
Dönem Karı/(Zararı)		**136.738.001**	**(14.104.001)**	**62.035.074**	**(38.777.444)**
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	24	0,4077	(0,0421)	0,1850	(0,1156)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		21.913	(154.905)	(549.038)	(351.232)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		**21.913**	**(154.905)**	**(549.038)**	**(351.232)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		**136.759.914**	**(14.258.906)**	**61.486.036**	**(39.128.676)**

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 dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin Kâr Dağıtımı başlıklı 28. maddesi uyarınca; Şirket, kâr dağıtımı 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 dağıtımı yapılamadığı hallerde kârın neden dağıtılamadığı ve dağıtılamayan kârın nerede kullanılacağına ilişkin bilgiyi Genel Kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunar.
Kâr payı, dağıtım tarihi itibariyle 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

Bankalar- Ters Repo	**30 Eylül 2024**	**31 Aralık 2023**
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ("Nurol Bankası")	7.152	7.468.581
Toplam	**7.152**	**7.468.581**

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2024	**31 Aralık 2023**
Nurol Tower Site Yönetimi	241.112	-
Nurol Holding A.Ş.	115.274	85.733
Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.	104.500	378.725
Nurol Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	34.154	39.946
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	17.365	-
Botim İşletme Yönetim Tic.A.Ş.	-	1.016.049
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	-	269.554
Nurol Konakları Toplu Yapı Kurulu	-	6.409
Toplam	**512.405**	**1.796.416**

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2024	**31 Aralık 2023**
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	240.202
Toplam	**-**	**240.202**

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	1.930	-
Toplam	**1.930**	**-**

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Nurol İnşaat ve Tic. A.Ş.	4.855.139	1.634.644	7.868.224	2.476.531
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	60.925	18.495	64.334	64.334
Nurol Yatırım Bankası	15.286	-	1.408.933	1.368.213
Nurol Holding A.Ş.	3.332	-	46.769	29.199
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	1.296	1.296	-	-
Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş	-	-	242.419	242.419
Nurol Park Site Yönetimi	-	-	122.206	-
Toplam	**4.932.900**	**1.651.357**	**9.743.543**	**4.171.354**

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Nurol Sigorta	1.115.742	203.692	784.890	111.973
Toplam	**1.115.742**	**203.692**	**784.890**	**111.973**

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Nurol Construction Germany Gmbh	4.884.992	1.497.776	-	-
Nurol Holding	650.393	262.029	2.119.355	121.140
Toplam	**5.535.385**	**1.759.805**	**2.119.355**	**121.140**

İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	1.213.338	225.653	2.347.459	608.569
Toplam	**1.213.338**	**225.653**	**2.347.459**	**608.569**

İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Nurol Tower Site Yönetimi	11.839.617	2.986.079	6.171.595	1.670.590
Nurol Life Site Yönetimi	6.659.620	2.193.732	7.172.771	2.327.560
Nurol Park Site Yönetimi	4.990.244	1.735.444	4.542.085	1.280.577
Nurol Konakları	3.451.678	1.053.599	4.643.444	1.259.745
Nurol Plaza	127.583	49.250	48.850	-
Botim	71.049	20.259	164.294	52.070
Toplam	**27.139.791**	**8.038.363**	**22.739.709**	**6.587.212**

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Nurol Yatırım Bankası	178.786	141.583	95.471	22.507
Nurol Holding	1.441	237	2.085	812
Toplam	**180.227**	**141.820**	**97.556**	**23.319**

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Nurol Holding	673.278	591.573	851.955	471.216
Bosfor Turizm	141.996	80.831	65.729	-
Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş	-	-	25.571.599	25.571.599
Toplam	**815.274**	**672.404**	**26.484.587**	**26.038.119**

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (yatırım harcamaları)

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	1.595.252	109.801	3.035.643	1.701.383
Toplam	**1.595.252**	**109.801**	**3.035.643**	**1.701.383**

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 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 adresinde yer alan "Yatırımcı İlişkileri" başlığı altında pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

15- DÖNEM SONRASI GELİŞMELER

Bulunmamaktadır.