



*NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.*

01.01.2022 – 30.06.2022

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2022 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 8 Ağustos 2022 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 vakıf 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.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Ağustos 2022

	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	7
6.	YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL	9
7.	SEKTÖREL GELİŞMELER	10
8.	YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU	14
9.	ŞİRKET HİSSE PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	14
10.	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	15
11.	FİNANSAL DURUM	25
12.	RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL	32
13.	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM	33
14.	DÖNEM SONRASI GELİŞMELER	33

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU
01.01.2022 – 30.06.2022 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem	: 01.01.2022 – 30.06.2022
Ticaret Unvanı	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ticaret Sicili Numarası	: İstanbul, 375952
Merkez Adresi	: Nurol-Maslak Plaza, Büyükdere Caddesi No:255 Kat:3 Maslak, İstanbul.
Şube Adresi	: Şirket'in şubesi yoktur.
Telefon	: 0212 286 82 40
Fax	: 0212 285 99 56
E-posta Adresi	: yatirimci@nurolgyo.com.tr
İnternet Sitesi Adresi	: www.nurolgyo.com.tr

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

2-ŞİRKETİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR

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

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

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

3- ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

a- Şirket Sermayesi

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

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

30 Haziran 2022 itibarıyla Şirket’in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,50’dir.

b- Ortaklık Yapısı

Şirket’in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

Ortağın Adı, Soyadı Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
<i>Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.</i>	86.373.252	25,76
<i>Nurol Holding A.Ş.</i>	79.582.586	23,73
<i>Nurol LLC</i>	25.220.000	7,52
<i>Nurol Teknoloji A.Ş.</i>	17.760.000	5,3
<i>Nurol Otelcilik ve Turizm İşletme A.Ş.</i>	2.680.000	0,79
<i>Halka Açık Kısım</i>	123.719.922	36,89
<i>Diğer</i>	12.240	0,01
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; 28.04.2022 tarihinde JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiş olup, Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu 'BBB (tr)' düzeyinden 'BBB+ (tr)' düzeyine revize 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	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir.
S.Ceyda Çarmıklı KILIÇASLAN	Yönetim Kurulu Murahhas Üye	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir
Semih KAYAALP	Yönetim Kurulu Üyesi	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir
Tarık ONGUN	Yönetim Kurulu Üyesi	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir
Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir
Necdet GÜRBÜZTÜRK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	08.04.2021 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları

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

Yönetim Kurulu Komiteleri

	Kurumsal Yönetim Komitesi	Denetimden Sorumlu Komite	Riskin Erken Saptanması Komitesi
BAŞKAN	Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ	Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ	Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ
ÜYE	Necdet GÜRBÜZTÜRK	Necdet GÜRBÜZTÜRK	Necdet GÜRBÜZTÜRK
ÜYE	Ahmet Başar GÖGEN		

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 Çarmıklı KILIÇASLAN
Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi

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



Semih KAYAALP
Yönetim Kurulu Üyesi

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



Tarık ONGUN
Yönetim Kurulu Üyesi

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 Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.



Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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



Necdet GÜRBÜZTÜRK
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

5-YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ

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

Genel Kurul

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, T.T.S.G.'de , MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ile www.nurolgyo.com 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 kiralınması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulumuzun 26.05.2022 tarihli 2022/16 sayılı kararıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2021 yılına ait Olağan Genel Kurulu toplantısının aşağıdaki gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 23.06.2022 Perşembe günü Saat 14:00'da Büyükdere Caddesi, No: 255, Nurol Plaza, Kat: 3. Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde gerçekleşmiştir.

2021 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2021 faaliyet yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunması ve görüşülmesi,
3. 2021 faaliyet yılına ait Bağımsız Denetim Şirketi Raporunun okunması,
4. 2021 faaliyet yılına ait finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
5. 2021 faaliyet yılına ait faaliyet ve işlemlerinden dolayı yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmeleri,
6. 2021 faaliyet yılı kâr dağıtımını yapılamayacağına ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin görüşülerek karara bağlanması,
7. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.01.2022 tarih ve 2022/2 sayılı Duyurusu ile Şirketin 2022 yılından itibaren 1. Grup şirketlere dahil edilmesi nedeniyle, mevcut bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu olumlu görüşü hakkında pay sahiplerinin bilgilendirilmesi,
8. Kayıtlı sermaye tavan artışı ve süre uzatımı amacıyla, esas sözleşmenin ekteki "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 7'nci maddesi tadilinin görüşülerek karara bağlanması,
9. 2022 faaliyet yılına ait yönetim kurulu üyeleri, üyelik ücretlerinin görüşülerek karara bağlanması,
10. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu gereği 2022 yılı hesap ve işlemlerinin denetimi için Yönetim Kurulunun bağımsız dış denetleme kuruluşu seçimi ile ilgili önerisinin görüşülerek karara bağlanması,
11. Kâr Dağıtım Politikası tadiline ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin görüşülerek karara bağlanması
12. Bağış ve Yardım Politikası tadiline ilişkin pay sahiplerinin bilgilendirilmesi,
13. Şirket Genel Kurul Çalışma Usul ve Esasları hakkında İç Yönerge Tadilinin görüşülerek karara bağlanması,
14. 2021 faaliyet yılında yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerinin bilgilendirilmesi ve 01.01.2022-31.12.2022 faaliyet yılı bağış sınırının görüşülerek karara bağlanması,
15. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi,
16. 2021 faaliyet yılı içerisinde ekspertiz değerinin altında yapılan satış ve kiralama hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
17. Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde, Şirket tarafından 2021 yılında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile bunlardan elde edilen gelir veya menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
18. Kapanış.

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 YILDIZ	Finansal Planlama ve Raporlama Direktörü
Sebla Akdağ	Pazarlama Direktörü

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Ahmet Başar Gogen

Lisans Türü

Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı 911802

Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Lisansı 913753

İletişim Bilgileri

Telefon: 0 212 286 82 40

Mail: yatirimci@nurolgyo.com.tr

b)- Personel Sayısı

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Şirkette çalışan toplam personel sayısı 43'tür.

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 8.000 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:

Giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.959.560	714.144
Toplam	2.959.560	714.144

e) Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Şirketimizin 29.04.2022 tarihli ve 2022/10 numaralı Yönetim Kurulu kararı kapsamında, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 18. maddesi hükmü ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun, II.18-1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği çerçevesinde yapılan değerlendirme neticesinde; 2022 – 2026 yılları için Şirketimiz mevcut 400.000.000.- TL (Dört Yüz Milyon Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000.- TL (Bir Milyar Türk Lirası)'na artırılması konusunda Şirketimiz esas sözleşmesinin 7. maddesinin tadiline ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığımız başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun E-12233903-340.08-21631 sayılı yazısı ile 20.05.2022 tarihinde, T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından da E-50035491-431.02-00075132225 sayılı yazısı ile 01.06.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Bu kapsamda 23.06.2022 tarihinde gerçekleştirilen 2021 yılı Olağan Genel Kurulunda şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı artırımı ve izin süresinin uzatılması için Esas Sözleşmenin 7. maddesinin değiştirilmesi konusu görüşülerek kabul edilmiştir.

Şirket Esas Sözleşmemizin 7. maddesine ilişkin değişiklik 05.07.2022 tarihinde tescil edilmiş olup, 05.07.2022 tarihinde 10613 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

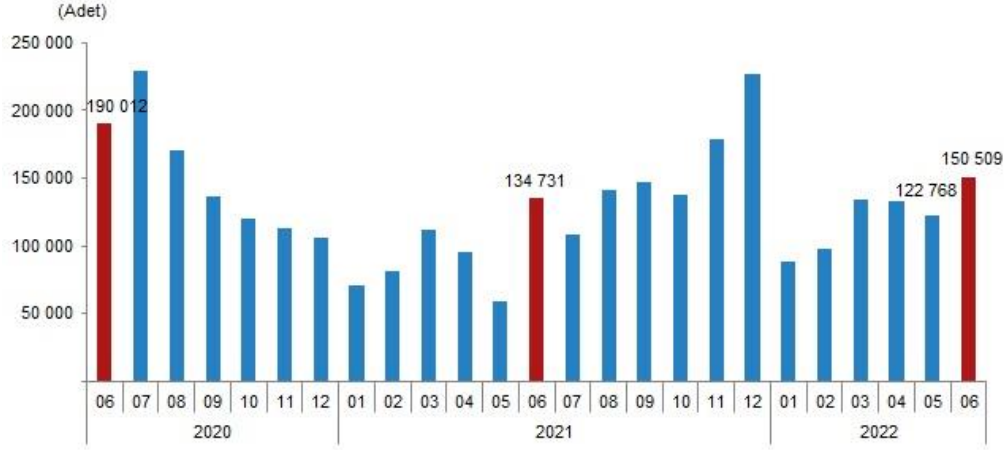
7- SEKTÖREL GELİŞMELER

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye genelinde Haziran ayında 150 bin 509 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,7 artarak 150 bin 509 oldu. Konut satışlarında İstanbul 27 bin 998 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 13 bin 303 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 8 bin 243 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 44 konut ile Ardahan ve 90 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışı, Haziran 2022



Konut satışları Ocak-Haziran döneminde %31,4 arttı

Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,4 artışla 726 bin 398 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Haziran 2022

	Haziran			Ocak - Haziran		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	150 509	134 731	11,7	726 398	552 810	31,4
İpotekli satış	40 610	28 878	40,6	170 317	104 168	63,5
Diğer satış	109 899	105 853	3,8	556 081	448 642	23,9
Satış durumuna göre toplam satış	150 509	134 731	11,7	726 398	552 810	31,4
İlk el satış	44 732	40 092	11,6	208 451	167 878	24,2
İkinci el satış	105 777	94 639	11,8	517 947	384 932	34,6

İpotekli konut satışları 40 bin 610 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %40,6 artış göstererek 40 bin 610 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %27,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %63,5 artışla 170 bin 317 oldu.

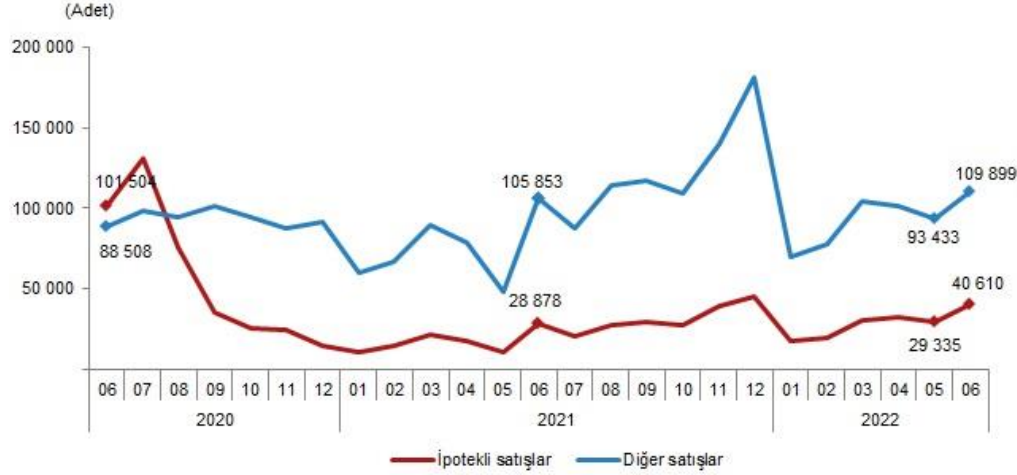
Haziran ayındaki ipotekli satışların, 11 bin 229'u; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 43 bin 114'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 109 bin 899 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,8 artarak 109 bin 899 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %73,0 olarak gerçekleşti. Ocak-

Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,9 artışla 556 bin 81 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2022



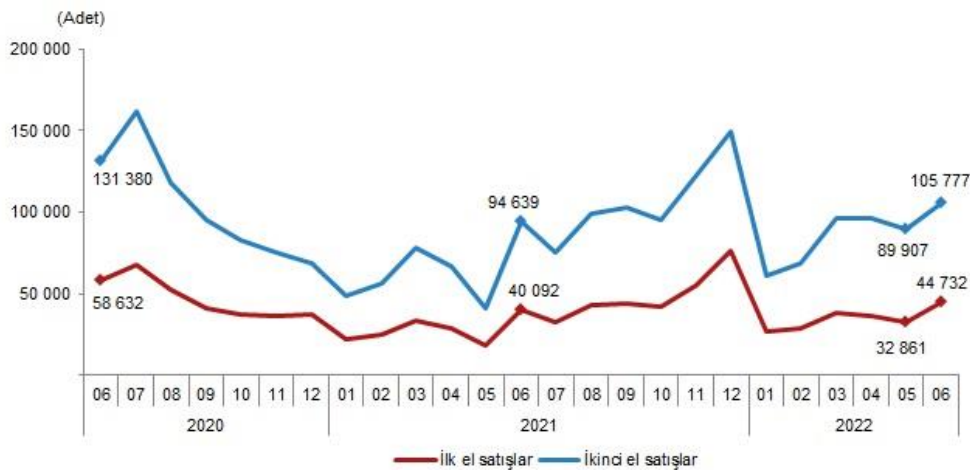
İlk el konut satış sayısı 44 bin 732 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,6 artarak 44 bin 732 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 artışla 208 bin 451 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 105 bin 777 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,8 artış göstererek 105 bin 777 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,6 artışla 517 bin 947 olarak gerçekleşti.

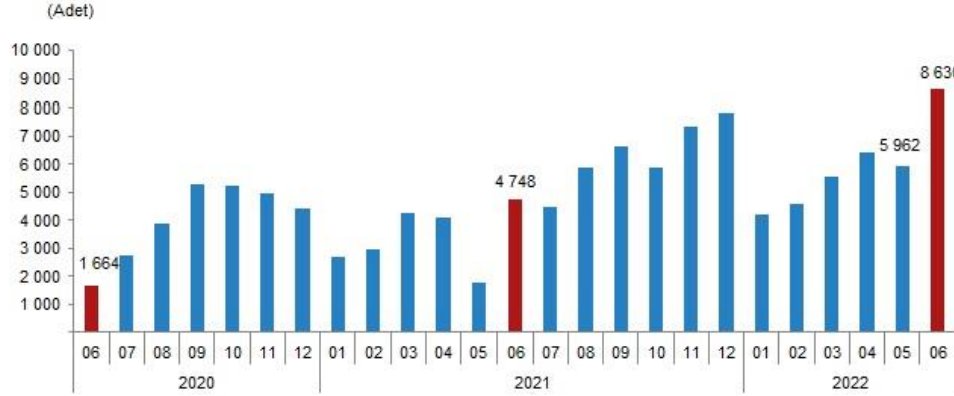
Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2022



Yabancılara Haziran ayında 8 bin 630 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %81,8 artarak 8 bin 630 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %5,7 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 3 bin 906 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 2 bin 534 konut satışı ile Antalya ve 428 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılara yapılan konut satışı, Haziran 2022

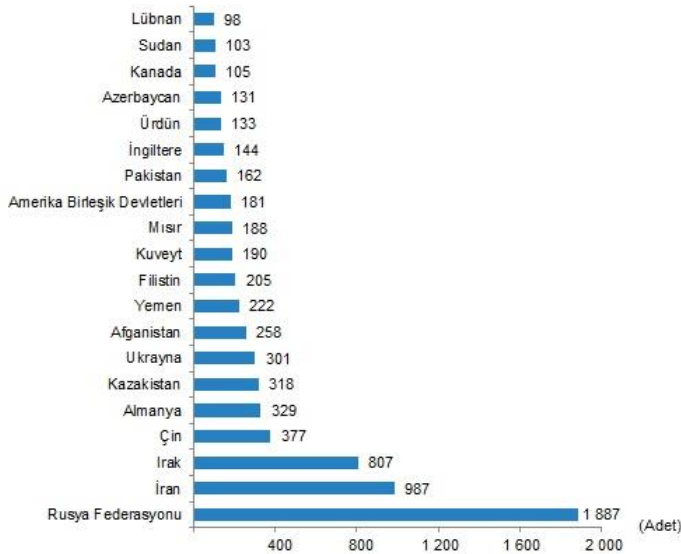


Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %72,7 artarak 35 bin 383 oldu

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Haziran ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 887 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 987 konut ile İran, 807 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Haziran 2022



8- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

Şirket'imiz İstanbul ili Şişli İlçesi Çağlayan Bölgesindeki Nurol Tower Projesinde, İstanbul ili Bağcılar İlçesindeki Nurol Park 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 2022 itibariyle şirketin piyasa değeri 1.683,45 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 6 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Performans

	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021 – 30.06.2022
BIST 100 (XU100)	1.857,65	2.405,36	% 29,48
BIST GYO (XGMYO)	721,09	1.081,39	% 49,97
NUGYO	5,80	5,02	-% 13,45

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 Aralık 2021 tarih ve 003 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 28 Aralık 2021
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2021
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2021/NUROLGYO/003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 130 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, 130 adet bağımsız bölüm, Şişli/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m ² yüzölçümlü, 3 no'lu parselde kayıtlı 130 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "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	2.038.760,-TL	2.303.864,-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	525.850.000,-TL	589.876.650,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

NUROL PARK PROJESİ (K BLOK)

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01 Aralık 2021 tarih ve 005 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 28 Aralık 2021
Raporlama Süresi	: 31 Aralık 2021
Rapor No	: 3 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2021/NUROLGYO/005
Raporun Konusu	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Nurool GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 267 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: 41, Nurool Park Sitesi, K Blok, 267 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 m ² 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 K bloktaki toplam 267 Adet Bağımsız Bölüm
Sahibi	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Boş durumdadır.
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	: Konut

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	841.115,-TL	992.515,70-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	250.165.000,-TL	295.194.700,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

NUROL PARK PROJESİ (OASIS CADDE)

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01 Aralık 2021 tarih ve 004 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 28 Aralık 2021
Raporlama Süresi	: 31 Aralık 2021
Rapor No	: 3 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2021/NUROLGYO/004
Raporun Konusu	: Tam mülkiyet
	: 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 m ² 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	: Kismen 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	1.193.270,-TL	1.408.058,60-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	287.638.000,-TL	339.412.840,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALİ (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

NUROL PARK PROJESİ (A,B,C,D ve G BLOK)

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Aralık 2021 tarih ve 006 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 28 Aralık 2021
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2021
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2021/NUROLGYO/006
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 değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: 15 Temmuz Mahallesi, Gülbahar Caddesi, No: 45, A, B, C, D ve G Blok, Toplam 12 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 m ² 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 A, B, C, D ve G bloklardaki toplam 12 Adet Bağımsız Bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Boş durumdadır.
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	: Konut

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	90.900,-TL	107.262,-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	26.981.000,-TL	31.837.580,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALİ (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

NUROL LIFE PROJESİ**RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01 Aralık 2021 tarih ve 007 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 28 Aralık 2021
Raporlama Süresi	: 31 Aralık 2021
Rapor No	: 3 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2021/NUROLGYO/007
Raporun Konusu	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 37 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 37 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.525,68 m ² yüzölçümlü "57 katlı betonarme bina ve arsası" nitelikli 54 no'lu parselde yer alan 37 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
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 HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	1.177.920,-TL	1.389.945,60 TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	308.760.000,-TL	364.336.800,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

NUROL PLAZA**RAPOR BİLGİLERİ**

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01 Aralık 2021 tarih ve 002 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 28 Aralık 2021
Raporlama Süresi	: 31 Aralık 2021
Rapor No	: 3 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2021/NUROLGYO/001
Raporun Konusu	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 14 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

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	322.700,-TL	380.786,-TL
14 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri	82.705.000,-TL	97.591.900,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

NUROL RESIDENCE

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2021
RAPOR TARİHİ	28.12.2021
RAPOR NO	NUGYO-2110088
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ BAĞCILAR MAHALLESİ'NDE YER ALAN NUROL REEZİDANSTA YER ALAN 18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	BAĞCILAR MAHALLESİ, KOZA CADDESİ, NO:128-130 (VEDAT DALOKAY CADDESİ NO:111) NUROL REZİDANS BLOK:6,8,10,11 B BLOK:1,4,5 C BLOK:1,4,10,14,15,21,27,30,32,35 BAĞ EVİ:37 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 18 Adet bağımsız bölümün;

28.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

38.450.000 .-TL

(Otuz Sekiz Milyon Dört Yüz Elli Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

43.815.500 .-TL

*OASIS 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 Aralık 2021 tarih ve 002 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 27 Aralık 2021
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2021
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2021/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	109.900,-TL	129.682,-TL
13 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri	18.530.000,-TL	21.865.400,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2021
RAPOR TARİHİ	28.12.2021
RAPOR NO	NUGYO-2110089
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ 1 ADET BÜRO NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	GAZİOSMANPAŞA MAH. İRAN CAD. KARUM İŞ MERKEZİ NO:21 BB. NO: 439 ÇANKAYA/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL -Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 439 no'lu bağımsız bölümün;

28.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

700.000 .-TL

(Yedi Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

826.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	152.760.735	204.588.810
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.067.807.083	1.223.987.107
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		295.801.293	215.964.855
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.516.369.110	1.644.540.772
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	699.585.709	1.142.885.505
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	33.158.493	1.391.250
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	595.769.787	402.693.373
Diğer kaynaklar		187.855.121	97.570.644
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.516.369.110	1.644.540.772
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	42.423.473	27.480.128
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	6.617.380	11.438.738
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	21.231.325	16.100.958

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. 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 Tebliğ Md. 22/(e)	%0,00	%0,00	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%70,42	%74,43	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%10,07	%12,44	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	%0,00	%0,00	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,00	%0,00	Azami %20
6 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	%0,00	%0,00	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (*) (**) (***)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%105,58	%243,02	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%2,80	%1,67	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%1,40	%0,98	Azami %10

(*) Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 110.334.641 tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmiştir.

(**) Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 11.762.884 TL (31 Aralık 2021: 12.361.155 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirilmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 12).

(***) Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 110.334.641 TL tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar "Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı" ve "Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı" tutarlarından netlenerek ilgili oran hesaplamalarına dahil edilmiştir.

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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Şirket'in Taraf Olduğu Davalar

Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu 190 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihli finansal tablolarında 10.557.205 TL (31 Aralık 2021: 10.396.007 TL) karşılık ayrılmıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

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

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2017/767 Esas sayılı dosyası ile açılan davada, TOKİ tarafından İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy, 9773 ada, 1-2 parsellere ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptali talep edilmiş, bahsi

geçen taşınmaz üzerinde Nurol Tower projesi inşa edilmiş olduğundan davaya davalı TOKİ yanında müdahil olunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, karara itiraz edilmiştir. Dosya temyiz incelemesi Danıştay'da devam etmektedir.

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği düşünülmektedir.

b- 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 2022 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 1.516.369.110 TL olup (31 Aralık 2021: 1.644.540.772 TL), Hasılat'ı 758.744.533 TL'dir (30 Haziran 2021: 221.996.673 TL). Şirket'in 30 Haziran 2022 itibarıyla Net Dönem Karı 193.014.810 TL (30 Haziran 2021: Net Dönem Zararı – 76.722.028 TL) olarak gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 373.188.638 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 652.253.068 TL olup, 1 Ocak - 30 Haziran 2022 hesap döneminde net dönem karı 193.014.810 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.067.807.084 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Şirket tarafından değerlendirilecektir.

Şirket'in Nurol Tower, Nurol Park ve Nurol Life Projeleri ile ilgili olarak, satışı gerçekleştirilmemiş olan ve bu çerçevede nakdi giriş yaratacak konut adedi sırasıyla 39, 33 ve 28'dir. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 235 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 1.598 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 379 adet konut teslim edilmiştir.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in ön satış sözleşmelerini yapmış olduğu 125.408.485 TL tutarında ertelenmiş geliri bulunmakta olup, teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Haziran 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		373.188.638	432.579.817
Nakit ve nakit benzerleri	5	152.761.380	204.589.455
Finansal yatırımlar	23	48.500.593	-
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4, 6	4.026	2.868
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	19.097.218	18.398.963
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		33.129.160	10.592.544
Stoklar	7	70.402.083	158.966.107
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>			-
<i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	8	20.359.326	17.530.475
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13	1.270.287	1.024.551
Diğer dönen varlıklar	13	27.664.565	21.474.854
DURAN VARLIKLAR		1.143.180.472	1.211.960.955
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	265.600	637.650
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.182.492	1.272.168
Maddi duran varlıklar	10	14.422.930	14.185.163
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	997.405.000	1.065.021.000
Peşin ödenmiş giderler	8	10.011.375	13.383.356
Diğer duran varlıklar	13	119.893.075	117.461.618
TOPLAM VARLIKLAR		1.516.369.110	1.644.540.772
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		652.253.068	845.549.091
Kısa vadeli borçlanmalar	11	218.634.339	501.650.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	11	213.349.920	246.078.796
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4, 6	15.070.873	11.402.544
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	14.349.752	1.152.260
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		377.838	341.042
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	33.158.493	1.391.250
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		1.740.043	1.348.701
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	8	125.408.485	67.264.901
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		332.573	196.062
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	14.869.254	10.396.007
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	14.961.498	4.326.804
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		268.346.255	396.298.308
Uzun vadeli borçlanmalar	11	267.601.450	395.155.985
Ertelenmiş gelirler	8	265.600	637.650
Uzun vadeli karşılıklar		479.205	504.673
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		479.205	504.673
ÖZKAYNAKLAR		595.769.787	402.693.373
Ödenmiş sermaye	14	335.348.000	310.200.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14	864.652.480	719.800.000
Sermaye avansı		-	170.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları tanımlanmış fayda planları</i>			
<i>yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>		(554.957)	(616.081)
<i>Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları</i>	14	9.313.398	9.313.398
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	7.021.505	7.021.505
Geçmiş yıllar zararı		(813.025.449)	(709.389.413)
Net dönem karı/(zararı)		193.014.810	(103.636.036)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.516.369.110	1.644.540.772

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2022 VE 2021 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2021
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	15	758.744.533	600.333.290	221.996.673	73.234.102
Satışların maliyeti (-)	15	(122.492.009)	(96.754.721)	(65.463.446)	(22.574.086)
Brüt kar		636.252.524	503.578.569	156.533.227	50.660.016
Pazarlama giderleri (-)	16	(322.325.017)	(279.771.272)	(51.853.129)	(19.213.771)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(18.221.811)	(11.214.772)	(15.398.714)	(8.602.471)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	146.508.048	107.225.694	15.251.026	4.980.660
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(50.348.680)	(44.928.250)	(15.924.931)	(8.174.980)
Esas faaliyet karı		391.865.064	274.889.969	88.607.479	19.649.454
Yatırım faaliyetlerinden (giderler)/gelirler		2.478.818	(453.044)	-	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		394.343.882	274.436.925	88.607.479	19.649.454
Finansman gelirleri	19	7.361.483	6.211.519	1.739.552	899.961
Finansman giderleri (-)	19	(208.690.555)	(98.817.926)	(167.069.059)	(70.265.378)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem karı / zararı		193.014.810	181.830.518	(76.722.028)	(49.715.963)
Dönem vergi geliri/(gideri)	20	-	-	-	-
Dönem Karı/Zararı		193.014.810	181.830.518	(76.722.028)	(49.715.963)
Adi pay başına kazanç/(kayıp)	21	0,5999	0,5458	(0,2529)	(0,1603)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		61.124	295.785	59.958	(90.675)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		61.124	295.785	59.958	(90.675)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER		193.075.934	182.126.303	(76.662.070)	(49.806.638)

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

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

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

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

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

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

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

23.06.2022 tarihinde yapılan 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, Şirket'in 2021 yılı hesap dönemine ait yasal kayıtlarında (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlar) net dağıtılabilir dönem karı bulunmaması dolayısıyla kar dağıtım yapılmaması kabul edilmiştir.

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 dağıtımını yapılamadığı hallerde kârın neden dağıtılmadığı 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

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

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Bilgiler

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Bankalar		
Nurol Yatırım Bankası ("Nurol Bank")	21.783	23.056
Toplam	21.783	23.056

Kısa vadeli ticari alacaklar

Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	3.186	-
Sgo İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	840	2.868
Toplam	4.026	2.868

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Nurol Holding A.Ş. ("Nurol Holding") (*)	14.885.059	10.827.911
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	133.263	105.233
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. (**)	40.271	3.329
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	3.770	-
Nurol Life Site Yönetimi	-	505
Nurol Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	-	17.552
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	-	371.925
Diğer	8.510	76.089
Toplam	15.070.873	11.402.544

- (*) Şirket'in Nurol Holding'e olan borcu, Şirket'in Holding'e ödeyeceği yansıtma giderlerinden oluşmaktadır.
- (**) Şirket'in Nurol İnşaat'a olan borcu, Şirket'in devam eden konut projesi ile ilgili ödeyeceği hakediş tutarlarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli diğer borçlar

Nurol Holding (*)	33.158.493	1.391.250
Toplam	33.158.493	1.391.250

- (*) Şirket'in 2022 yılı içerisinde, nakit ihtiyacından dolayı kullanmış olduğu adat faizli borca ilişkin tutarlardan oluşmaktadır. Borca ilişkin faiz oranı tutarın TL kısmı için ortalama %23,24 (2021 Yılı ilk altı ay : %20,37, İkinci altı ay : %21,84) ABD Doları kısmı için ise ortalama %7,46 (2021 Yılı ilk altı ay : %7,18, İkinci altı ay : %6,88) olarak belirlenmiştir.

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
<i>İlişkili taraflardan kira,satış ve diğer gelirleri</i>				
Nurol İnşaat	1.770.014	1.032.479	816.953	624.968
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	16.199	5.377	-	-
Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş	707	707	-	-
Nurol İşletme	-	-	13.963	3.491
Toplam	1.786.920	1.038.563	830.916	628.459

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

Nurol Sigorta	116.027	110.910	266.886	207.540
Toplam	116.027	110.910	266.886	207.540

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

Nurol Holding	881.700	467.970	742.085	379.580
Toplam	881.700	467.970	742.085	379.580

İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	640.647	287.502	208.100	80.337
Toplam	640.647	287.502	208.100	80.337

İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Nurol Tower Site Yönetimi	1.958.142	968.281	1.315.902	495.322
Nurol Life Site Yönetimi	1.245.063	639.683	862.832	341.691
Nurol Park Site Yönetimi	1.043.917	438.537	518.217	259.158
Nurol Konakları	781.170	428.021	700.604	344.550
Botim	41.038	20.519	10.373	4.715
Toplam	5.069.330	2.495.041	3.407.928	1.445.436

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

Nurol Holding	2.544.438	1.469.364	1.752.316	1.646.453
Nurol Yatırım Bankası	24.659	13.602	21.877.151	11.774.842
Toplam	2.569.097	1.482.966	23.629.467	13.421.295

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	640.647	287.502	-	-
Nurol Holding	99.876	3.419	195.768	97.203
Botim A.Ş.	15.952	15.952	9.873	9.873
Bosfor Turizm	12.734	5.108	1.653	654
Nurol Plaza	7.047	7.047	-	-
Toplam	776.256	319.028	207.294	107.730

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

Nurol İnşaat	171.799	110.435	102.137	4.609
Toplam	171.799	110.435	102.137	4.609

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., 01.01.2021-31.12.2021 faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği(II-17.1) ve ekindeki Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasına önem vermiştir. Uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamı uygulanmakta, zorunlu olmayanların da uygulanması için azami özen gösterilmektedir. 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, yapılan Kurumsal Yönetim Raporlaması Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden “Kurumsal Yönetim Uyum Raporu” (URF) ve “Kurumsal Yönetim Bilgi Formu” (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmış olup Şirketimizin www.nurolgyo.com adresinde yer alan “Yatırımcı İlişkiler” başlığı altında pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

14- DÖNEM SONRASI GELİŞMELER

Bulunmamaktadır.