



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

01.01.2025 – 30.09.2025

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	14
9.	ŞİRKET HİSSE PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	14
10.	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	15
11.	FİNANSAL DURUM	23
12.	RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL	32
13.	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM	32
14.	SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ VE UYUM	32
15.	DÖNEM SONRASI GELİŞMELER	33

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU

01.01.2025 – 30.09.2025 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem	: 01.01.2025 – 30.09.2025
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 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 (üçyüzymidörtmilyondokuzyüzkırkdörtbin) adet pay da B grubu ve hamiline yazılıdır.

30 Eylül 2025 itibarıyla Şirket'in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,23'dür.

b- Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

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

c- İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

Şirket, büyüme stratejileri doğrultusunda, İzmir ili Urla ilçesinde 77.235 m²'lik arsa üzerinde hayata geçirilmesi planlanan ve 77 müstakil konuttan oluşacak bir projenin geliştirilmesi amacıyla Prokar İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. ile "NP Adi Ortaklığı" unvanı altında bir adi ortaklık kurulmasına ilişkin sözleşme imzalamıştır. Şirketin söz konusu adi ortaklıktaki pay oranı %50 olup, proje arsa sahipleri ile imzalanacak kat karşılığı inşaat sözleşmesine konu olacaktır.

f- Kredi Derecelendirme Notu

Şirketimiz; 25.04.2025 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 Başkan Vekili	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 GÖGEN		

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Denetimden Sorumlu Komite

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yer almaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri



M.Oğuz ÇARMIKLI

Yönetim Kurulu Başkanı

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



S.Ceyda ÇARMIKLI

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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



Semih KAYAALP

Yönetim Kurulu Üyesi

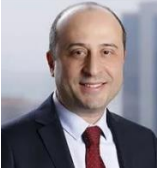
1975 yılında İstanbul’da doğmuştur. Şişli Terakki Lisesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. San Francisco State Üniversitesi (ABD) İşletme Bölümü yüksek lisansdan mezun olmuştur. Nurol İnşaat Sheraton Apart Otel ve Kongre Merkezi Projesi Saha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



Tarık ONGUN

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş Temsilcisi

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



Mete GÜVENDİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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



Muammer ÖZTÜRK

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

5-YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ

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

Genel Kurul

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

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

hüküm bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulumuzun 27.05.2025 tarihli 2025/11 sayılı kararıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2024 yılına ait Olağan Genel Kurulu toplantısının aşağıdaki gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 24.06.2025 Salı günü Saat 14:00'da Büyükdere Caddesi, Nurol Plaza No:255 Kat:1 Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde gerçekleşmiştir.

2024 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2024 faaliyet yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunması ve görüşülmesi,
3. 2024 faaliyet yılına ait Bağımsız Denetim Şirketi Raporunun okunması,
4. 2024 faaliyet yılına ait finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
5. 2024 faaliyet yılına ait faaliyet ve işlemlerinden dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ibra edilmeleri,
6. 2024 faaliyet yılı kâr dağıtımı yapılamayacağına ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin görüşülerek karara bağlanması,
7. 2025 faaliyet yılına ait Yönetim Kurulu üyeleri, üyelik ücretlerinin görüşülerek karara bağlanması,
8. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu gereği 2025 yılı hesap ve işlemlerinin denetimi için Yönetim Kurulunun bağımsız dış denetleme kuruluşu seçimi ile ilgili önerisinin görüşülerek karara bağlanması,
9. 2024 faaliyet yılında yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerinin bilgilendirilmesi ve 01.01.2025-31.12.2025 faaliyet yılı bağış sınırının görüşülerek karara bağlanması,
10. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi,
11. Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde, Şirket tarafından 2024 yılında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile bunlardan elde edilen gelir veya menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
12. Kapanış.

6- YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL

a)-Yönetimde Söz Sahibi Personel

Adı Soyadı	Unvanı
Ahmet Erol Arman	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 2025 tarihi itibarıyla şirkette çalışan toplam personel sayısı 43'dür.

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 35.000 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 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	15.641.966	4.800.737	14.028.384	4.594.110
Toplam	15.641.966	4.800.737	14.028.384	4.594.110

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

Bulunmamaktadır.

e) Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

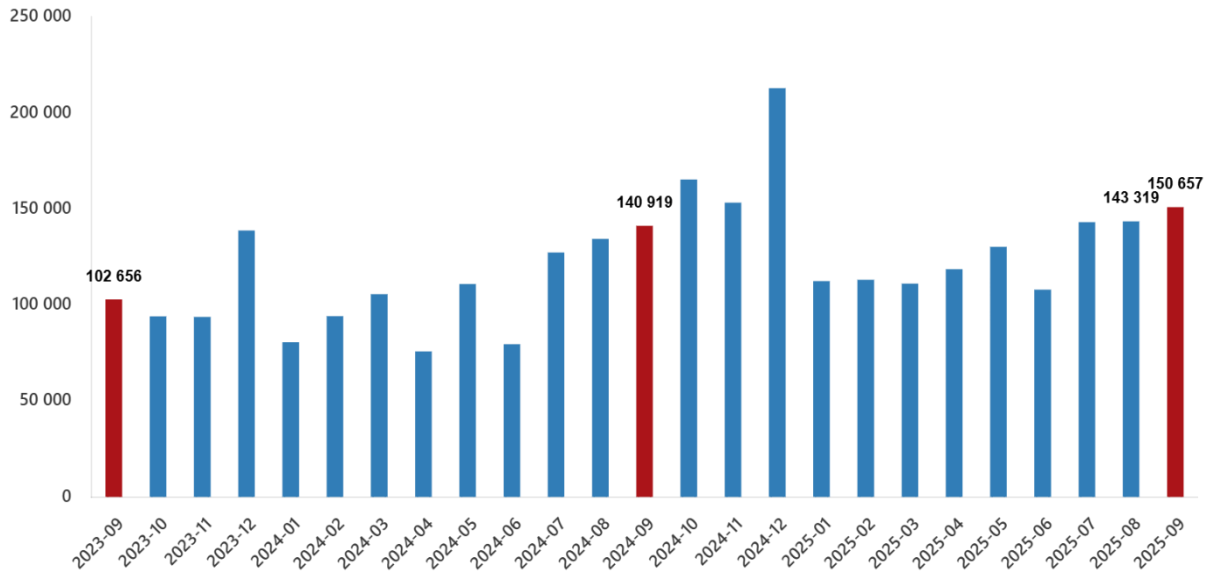
7- SEKTÖREL GELİŞMELER

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye genelinde Eylül ayında 150 bin 657 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150 bin 657 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 119 ile İstanbul, 13 bin 417 ile Ankara ve 8 bin 544 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 70 ile Ardahan, 117 ile Bayburt ve 142 ile Tunceli olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Eylül 2025



Konut satışları Ocak-Eylül döneminde %19,2 arttı

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1 milyon 128 bin 727 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Eylül 2025

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	150 657	140 919	6,9	1 128 727	947 236	19,2
İpotekli satış	21 266	15 825	34,4	162 493	92 310	76,0
Diğer satış	129 391	125 094	3,4	966 234	854 926	13,0
Satış durumuna göre toplam satış	150 657	140 919	6,9	1 128 727	947 236	19,2
İlk el satış	47 117	44 858	5,0	342 641	300 879	13,9
İkinci el satış	103 540	96 061	7,8	786 086	646 357	21,6

İpotekli konut satışları 21 bin 266 olarak gerçekleşti

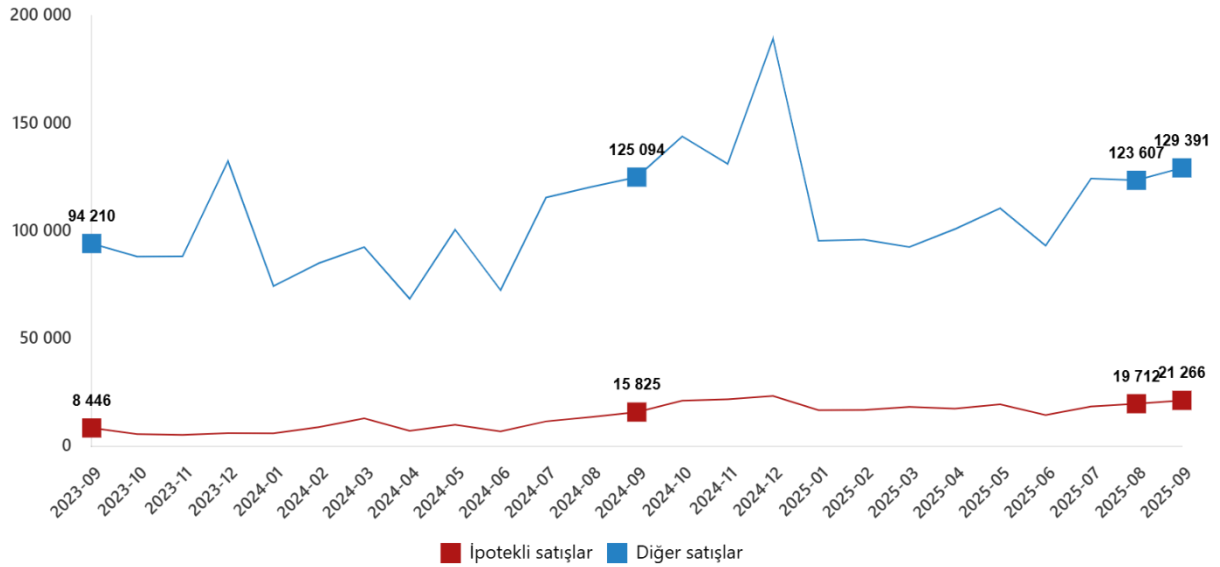
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,4 oranında artarak 21 bin 266 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %76,0 oranında artarak 162 bin 493 oldu.

Eylül ayında 4 bin 978; Ocak-Eylül döneminde ise 38 bin 571 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 129 bin 391 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,4 oranında artarak 129 bin 391 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 966 bin 234 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2025 (Adet)



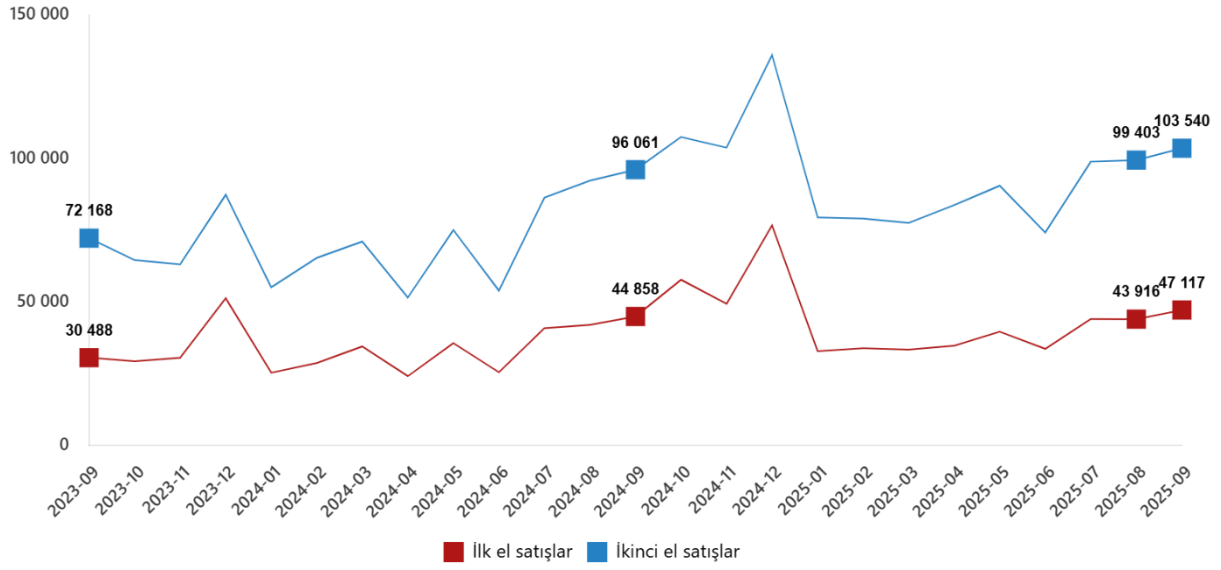
İlk el konut satış sayısı 47 bin 117 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında artarak 47 bin 117 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 oranında artarak 342 bin 641 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 103 bin 540 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 oranında artarak 103 bin 540 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6 oranında artarak 786 bin 86 olarak gerçekleşti.

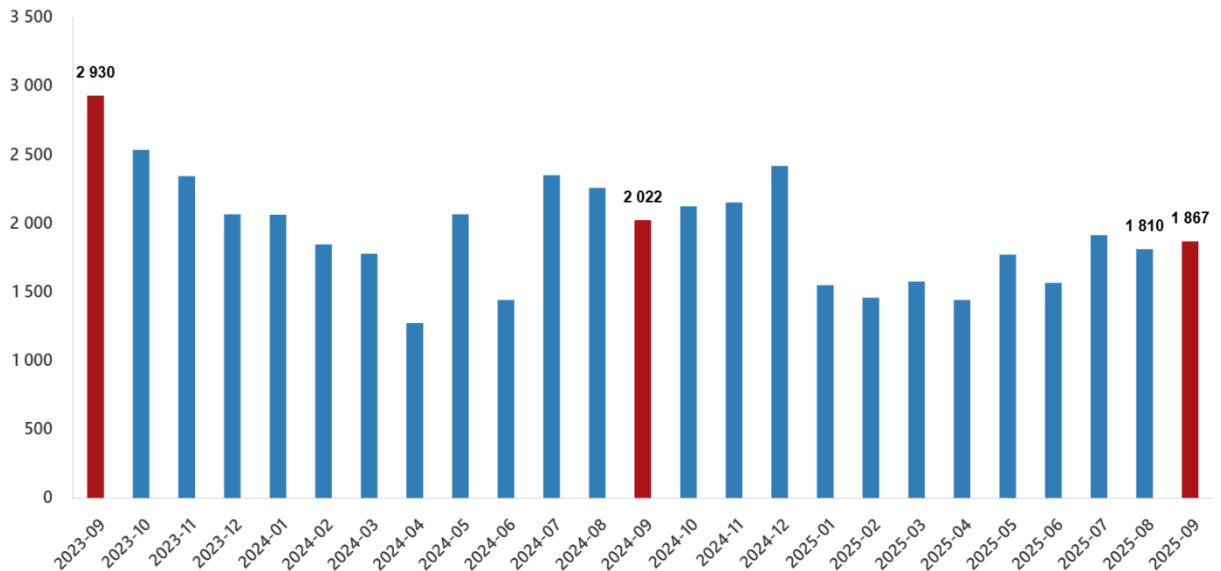
Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2025 (Adet)



Yabancılar Eylül ayında bin 867 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,7 oranında azalarak bin 867 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 744 ile İstanbul, 557 ile Antalya ve 124 ile Mersin oldu.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2025 (Adet)

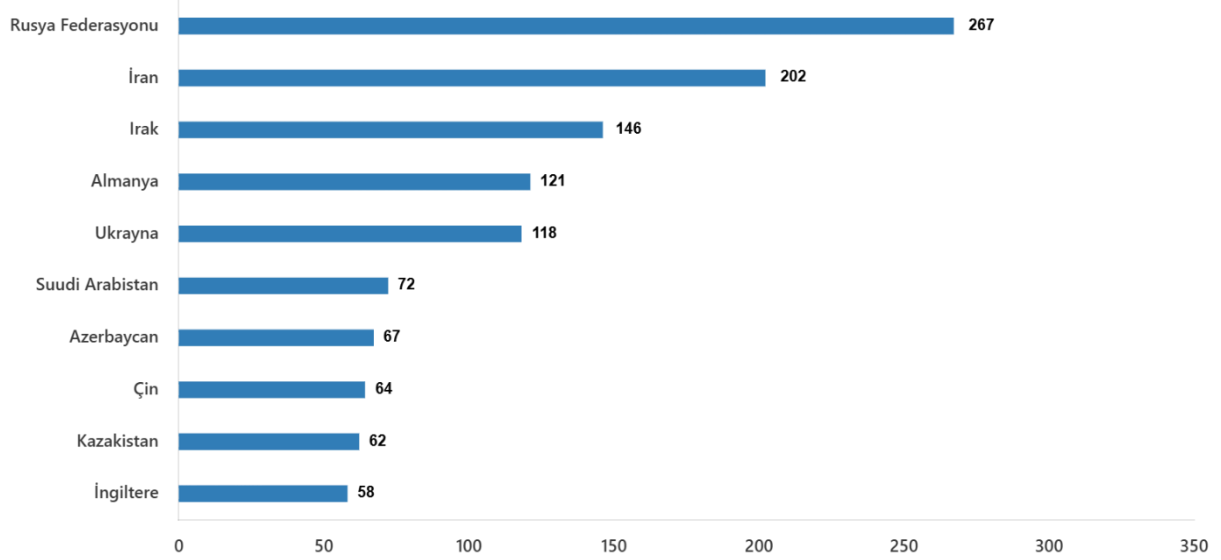


Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 oranında azalarak 14 bin 944 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Haziran ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 326 ile Rusya Federasyonu, 111 ile Ukrayna ve 109 ile İran vatandaşlarına yapıldı.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 10 ülke, Eylül 2025



*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 2025 itibarıyla şirketin piyasa değeri 3.467 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin performans bilgileri aşağıdaki gibidir.

Performans

	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024 – 30.09.2025
BIST 100 (XU100)	9.830,56	11.012,12	12,02%
BIST GYO (XGMYO)	3.587,50	5.485,14	52,90%
NUGYO	7,34	10,34	40,87%

10- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

-Ekspertiz Raporu Özetleri

NUROL TOWER

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

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

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

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

NUROL PARK PROJESİ (OASIS CADDE)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

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

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

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

NUROL LIFE PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

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

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

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

NUROL PLAZA

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	: 02 Aralık 2024 – 001
Değerleme Tarihi	: 25 Aralık 2024
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2024
Rapor No	: 2024/3244
Değerleme Konusu	Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, 257 kapı numaralı, Nurool Plaza bünyesindeki 14 adet bağımsız bölüm
Gayrimenkullerin Adresi	Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 4064 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı "Kargir İşyeri" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 14 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	: "Ticaret Alanı (T2), TAKS: 0,40 ve Emsal: 2,00"
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	: 3.889,83 m ²
Raporun Konusu	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

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

NUROL RESIDENCE

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

1. RAPOR ÖZETİ

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 31.12.2024
RAPORUN NUMARASI	: 2024_NRL_1
DEĞERLEME TARİHİ	: 24.12.2024

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

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI : İş bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 Ada, 3 Parsel'de yer alan A Blok 6, 8, 10, 11 bağımsız bölüm numaralı, B Blok 1, 4, 5 bağımsız bölüm numaralı Mesken nitelikli ve 37 bağımsız bölüm numaralı Büro nitelikli taşınmazların güncel satış değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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

OASİS AVM

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

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1050 Ada, 1 Parsel'de yer alan 14, 45, 58, 62, 80 bağımsız bölüm numaralı, 1051 Ada 1 Parsel'de yer alan 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82, 115 bağımsız bölüm numaralı Dükkan nitelikli taşınmazların güncel satış değerinin tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	: Değerlemeye konu parseller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1050 Ada, 1 Parsel ; 11.313,75 m² alana sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. 1051 Ada, 1 Parsel ; 12.099,09 m² alana sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi
SÖZLEŞME TARİHİ/NUMARASI	: 18.12.2024/NRL_03
TESPİT EDİLEN DEĞER	: KDV HARİÇ : 138.200.000,00-TL Yasal Durum Değeri KDV HARİÇ : 138.200.000,00-TL Mevcut Durum Değeri KDV DAHİL : 165.840.000,00-TL Yasal Durum Değeri KDV DAHİL : 165.840.000,00-TL Mevcut Durum Değeri
TESPİT EDİLEN AYLIK KİRA DEĞERİ	: KDV HARİÇ: 676.750,00-TL Aylık Pazar Kira Değeri KDV DAHİL: 812.100,00-TL Aylık Pazar Kira Değeri

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 31.12.2024

RAPORUN NUMARASI : 2024_NRL_3

DEĞERLEME TARİHİ : 24.12.2024

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

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

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

KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

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

1. RAPOR ÖZETİ

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

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

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

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

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

ÖDÜL İSTANBUL PROJESİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

	Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	214.314.092	278.900.296
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.617.995.772	5.743.600.063
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		1.000.669.802	1.116.432.520
D	Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	6.832.979.666	7.138.932.879
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	94.959.925	162.808.082
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)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6.438.879.369	6.607.597.506
	Diğer Kaynaklar		299.140.372	368.527.291
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	6.832.979.666	7.138.932.879
	Konsolide Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için Tutulan Kısımları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Mevduat /Katılma hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	22.520.276	20.268.362
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	178.691.165	91.321.502
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	İşletmecisi Şirkete iştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	40.541.373	46.510.629
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotek 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	63.035.628	95.311.586

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%	Azami 10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(a), (b)	82,22%	80,45%	Asgari 51%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3,14%	3,91%	Azami 49%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	2,62%	1,28%	Azami 49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0,00%	0,00%	Azami 20%
6	İşletmecisi Şirkete iştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	Azami 10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2,10%	3,17%	Azami 500%
8	Vade/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0,33%	0,28%	Azami 10%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/1	0,92%	1,34%	Azami 10%

(*) Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 760.905 TL (31 Aralık 2024: 1.011.287 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirilmiş olduğu konut satış bulumunda olup, söz konusu tutar "Gayrimenkul Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 14).

11- FİNANSAL DURUM

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

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

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

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Şirket’in Taraf Olduğu Davalar

Şirket’in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla taraf olduğu 70 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket’in 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolarında 17.147.950 TL (31 Aralık 2024: 20.848.241 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 2025 itibarıyla;

Aktif Büyüklük		
30.09.2025	6.832.979.666 TL	
31.12.2024	7.138.932.879 TL	
Hasılat		
30.09.2025	355.974.019 TL	
30.09.2024	1.261.499.427 TL	
Dönem Kar-Zararı		
30.09.2025	-169.465.465 TL	
30.09.2024	182.263.565 TL	
Dönen Varlıklar	Kısa Vadeli Yükümlülükler	
30.09.2025	750.914.377 TL	389.571.351 TL

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem</i>
VARLIKLAR	Dipnot referansı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		750.914.377	986.457.201
Nakit ve nakit benzerleri	5	22.546.831	20.296.029
Finansal yatırımlar	6	191.767.261	258.604.267
Ticari alacaklar		26.935.612	14.756.043
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		26.935.612	14.756.043
Diğer alacaklar		41.450.398	34.191.584
Stoklar	9	421.503.025	554.017.344
Peşin ödenmiş giderler	10	11.736.584	11.966.834
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	15	1.137.718	685.167
Diğer dönen varlıklar	15	33.836.948	91.939.933
Duran varlıklar		6.082.065.289	6.152.475.678
Diğer alacaklar		21.066	28.092
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	5.196.492.747	5.189.582.719
Maddi duran varlıklar	12	105.677.773	110.595.850
Maddi olmayan duran varlıklar		147.748	280.721
Peşin ödenmiş giderler	10	5.922.398	12.530.062
Ertelenmiş vergi varlığı	25	773.803.557	839.458.234
Toplam varlıklar		6.832.979.666	7.138.932.879

KAYNAKLAR	Dipnot referansı	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		389.571.351	526.830.213
Kısa vadeli borçlanmalar	13	94.959.925	162.808.082
Ticari borçlar		78.413.585	219.111.405
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4	337.155	3.130.207
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	78.076.430	215.981.198
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.935.048	2.437.865
Diğer borçlar		87.038.085	92.395.922
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	87.038.085	92.395.922
Ertelenmiş gelirler		97.756.766	16.520.350
Kısa vadeli karşılıklar	15	25.180.079	25.305.545
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.603.848	2.014.303
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		22.576.231	23.291.242
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	4.287.863	8.251.044
Ara Toplam		389.571.351	526.830.213
Uzun vadeli yükümlülükler		4.528.946	4.505.160
Uzun vadeli karşılıklar		4.528.946	4.505.160
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	4.528.946	4.505.160
ÖZKAYNAKLAR		6.438.879.369	6.607.597.506
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		6.438.879.369	6.607.597.506
Ödenmiş sermaye	17	335.348.000	335.348.000
Sermaye düzeltme farkları	17	2.931.066.845	2.931.066.845
Paylara ilişkin primler	17	6.296.746.421	6.296.746.421
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı (giderler)		(2.404.104)	(3.151.432)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		1.046.099	1.046.099
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	83.068.310	83.068.310
Geçmiş yıllar zararları		(3.036.526.737)	(3.254.570.733)
Net dönem (zararı)/karı		(169.465.465)	218.043.996
Toplam kaynaklar		6.832.979.666	7.138.932.879

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2025</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2024</i>
	Dipnot referansı				
Kar veya Zarar Kısım					
Hasılat	18	355.974.019	112.704.764	1.261.499.427	354.878.431
Satışların maliyeti (-)	18	(142.809.078)	(42.545.691)	(605.428.835)	(185.958.334)
Brüt kar		213.164.941	70.159.073	656.070.592	168.920.097
Genel yönetim giderleri (-)	19	(102.143.660)	(34.317.309)	(113.860.698)	(40.333.727)
Pazarlama giderleri (-)	19	(215.742.196)	(67.615.847)	(508.183.320)	(155.405.461)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	50.805.988	9.059.590	83.959.488	7.476.199
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(21.378.573)	(5.003.643)	(85.334.838)	(39.401.173)
Esas faaliyet (zararı)/ karı		(75.293.500)	(27.718.136)	32.651.224	(58.744.065)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	-	-	6.378.228	-
Finansman (gideri)/geliri öncesi faaliyet karı/(zararı)		(75.293.500)	(27.718.136)	39.029.452	(58.744.065)
Finansman geliri	22	26.718.894	5.427.473	77.352.568	30.629.843
Finansman giderleri (-)	22	(65.325.426)	(18.890.757)	(142.535.392)	(39.471.784)
Net parasal kazanç		9.768.961	8.440.300	208.416.937	48.786.217
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı		(104.131.071)	(32.741.120)	182.263.565	(18.799.789)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(65.334.394)	31.883.298	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	25	(65.334.394)	31.883.298	-	-
Dönem (zararı)/karı		(169.465.465)	(857.822)	182.263.565	(18.799.789)
Pay başına (kayıp)/kazanç (Kr)	26	(0,5053)	(0,0026)	0,5435	(0,0561)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		1.067.611	(427.744)	29.208	(206.479)
- Vergi etkisi		(320.283)	128.323	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		747.328	(299.421)	29.208	(206.479)
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(168.718.137)	(1.157.243)	182.292.773	(19.006.268)

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.

Şirketimizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II, No: 19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, 2024 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 dağıtımını yapamadığı hallerde kârın neden dağıtılamadığı ve dağıtılamayan kârın nerede kullanılacağına ilişkin bilgiyi Genel Kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunar.

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

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

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

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

Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Bulunmamaktadır.

İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

Bankalar- Ters Repo	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ("Nurol Bankası")	6.598	12.615
Toplam	6.598	12.615

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.	182.444	111.657
Nurol Holding A.Ş.	130.187	10.214
Nurol Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	24.524	-
Botim İşletme Yönetim Tic.A.Ş.	-	2.485.254
Nurol Construction Germany GmbH	-	523.082
Toplam	337.155	3.130.207

Gelirler

İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.	4.892.798	1.408.546	6.089.781	1.757.314
Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.	4.767.092	1.486.899	-	-
Nurol Holding A.Ş.	223.219	207.623	4.179	-
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	84.436	26.568	76.418	19.883
Nurol Yatırım Bankası	-	-	19.173	-
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	-	-	1.626	1.393
Toplam	9.967.545	3.129.636	6.191.177	1.778.590

Giderler

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Nurol Sigorta	1.858.368	655.813	1.399.471	255.490
Toplam	1.858.368	655.813	1.399.471	255.490

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Nurol Construction Germany Gmbh	4.111.810	(132.138)	6.127.225	1.878.654
Nurol Holding	984.839	378.815	815.785	328.662
Toplam	5.096.649	246.677	6.943.010	2.207.316

İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	-	-	1.521.885	283.036
Toplam	-	-	1.521.885	283.036

İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri (*)

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Nurol Tower Site Yönetimi	21.719.013	6.408.697	14.850.383	3.745.427
Nurol Life Site Yönetimi	9.943.165	2.922.146	8.353.134	2.751.589
Nurol Park Site Yönetimi	6.175.331	2.790.863	6.259.242	2.176.760
Nurol Konakları	5.287.809	1.343.677	4.329.425	1.321.525
Botim	112.197	34.995	89.116	25.411
Nurol Plaza	-	-	160.027	61.774
Toplam	43.237.515	13.500.378	34.041.327	10.082.486

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

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Nurol Yatırım Bankası	34.469	9.280	224.251	-
Nurol Holding	209	-	1.807	297
Toplam	34.678	9.280	226.058	297

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. (*)	2.499.539	1.209.050	-	-
Nurol Holding	904.629	849.040	844.490	742.008
Bosfor Turizm	401.857	169.371	178.105	101.386
Nurol Plaza	151.374	564	-	-
Botim A.Ş.	11.229	11.229	-	-
BİNOM Highend Mühendislik A.Ş.	5.516	(177)	-	-
Nurol Construction Germany Gmbh	-	-	672.404	-
Toplam	3.974.144	2.239.077	1.694.999	843.394

(*) Grup'un harcamalara istinaden Nurol İnşaat'a düzenlenen yansıtma faturalarına ait giderlerdir.

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (yatırım harcamaları)

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	-	2.000.918	137.723
Toplam	-	-	2.000.918	137.723

12- RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL

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

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

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

13- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM

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

14- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ VE UYUM

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

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

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

15- DÖNEM SONRASI GELİŞMELER

Bulunmamaktadır.