

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren
Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar ve
Dipnotlar

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR...	6-45
NOT 1 ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-13
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	14
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	15-17
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	18
NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR	19
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	19
NOT 8 UZUN VADELİ DİĞER ALACAKLAR	20
NOT 9 STOKLAR	20
NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	20-21
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	21-22
NOT 12 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	23-24
NOT 13 FİNANSAL BORÇLAR	25
NOT 14 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	26-27
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	27-28
NOT 16 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	28-29
NOT 17 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	29-34
NOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34
NOT 19 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	35
NOT 20 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	35
NOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)	36
NOT 22 FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)	36
NOT 23 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	37
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	37
NOT 25 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	38-39
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)	39
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	40-43
NOT 28 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	43
NOT 29 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	44-45

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.)

VARLIKLAR	Dipnot referansı	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 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
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		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

İlişikteki notlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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.)

KAYNAKLAR	Dipnot referansı	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden 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

İlişikteki notlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>
	Dipnot	1 Ocak -	1 Temmuz -	1 Ocak -	1 Temmuz -
	referansı	30 Eylül 2025	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024	30 Eylül 2024
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	-	-
Ertelemiş 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)

İlişikteki notlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM 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.)

	Dipnot referansı	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları	Maddi duran varlık değer artışı fonu		Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	335.348.000	2.931.066.845	6.296.746.421	(3.151.432)	1.046.099	83.068.310	(3.254.570.733)	218.043.996	6.607.597.506
Transferler		-	-	-	-	-	-	218.043.996	(218.043.996)	-
Toplam kapsamlı gelir (*)		-	-	-	747.328	-	-	-	(169.465.465)	(168.718.137)
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	335.348.000	2.931.066.845	6.296.746.421	(2.404.104)	1.046.099	83.068.310	(3.036.526.737)	(169.465.465)	6.438.879.369
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	335.348.000	2.931.066.844	6.296.746.421	(3.916.767)	1.118.285	83.068.309	(5.530.216.069)	1.377.063.289	5.490.278.312
Transferler		-	-	-	-	-	-	1.377.063.289	(1.377.063.289)	-
Toplam kapsamlı gelir (*)		-	-	-	29.208	-	-	-	182.263.565	182.292.773
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	335.348.000	2.931.066.844	6.296.746.421	(3.887.559)	1.118.285	83.068.309	(4.153.152.780)	182.263.565	5.672.571.085

(*) Bknz Not 17

İlişikteki notlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ 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.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		92.432.614	146.617.083
Dönem (Zararı)/Karı		(169.465.465)	182.263.565
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		101.129.954	(147.786.151)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	5.487.397	4.359.622
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.233.771	3.033.632
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	34.031.007	51.875.054
Vergi gideri / (geliri) ile ilgili düzeltmeler		65.334.394	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	31.985.567
Parasal pozisyon kayıp ve kazançlarıyla ilgili düzeltmeler		(5.956.615)	(239.040.026)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		161.036.261	112.434.327
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		5.992.889	(13.076.706)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artışla ilgili düzeltmeler		(7.251.788)	411.385
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		244.835.765	520.872.654
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		6.837.914	266.628
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(214.918.744)	(56.145.398)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		(5.357.837)	(17.928.129)
Ertelenmiş gelirdeki azalış ile ilgili düzeltmeler			
(müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)		77.713.626	(339.605.637)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		53.184.436	17.639.530
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı		92.700.750	146.911.741
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(268.136)	(294.658)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		7.061.216	(188.255.692)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(589.966)	(12.320.891)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	12	153.619	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(6.910.028)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit girişleri	11	-	66.375.145
Finansal yatırımlardaki artış azalış		14.407.591	(242.309.946)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(72.080.121)	(66.576.624)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	13	109.211.740	204.601.420
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	13	(142.885.686)	(233.669.391)
Ödenen faiz		(65.125.822)	(115.814.727)
Alınan faiz		26.719.647	78.306.074
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net (Azalış) / Artış (A+B+C)		27.413.709	(108.215.233)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		(18.172.458)	17.080.118
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		9.241.251	(91.135.115)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	20.285.907	192.107.861
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(6.989.696)	(50.963.375)
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	22.537.462	50.009.371

İlişikteki notlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

1. ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49'u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. 30 Eylül 2025 itibarıyla Şirket'in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,23'tür (31 Aralık 2024: %50,23).

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.

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Nurol Plaza, Büyükdere Caddesi No:255 Kat:1 Maslak, İstanbul.

Nurol Holding, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

Şirket, büyüme stratejileri kapsamında, İzmir Urla'da yer alan 77.235 m² arsa üzerinde 77 müstakil konuttan oluşacak bir proje geliştirmek amacıyla Prokar İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. ile 23 Eylül 2025 tarihinde "NP Adi Ortaklığı" unvanı altında bir adi ortaklık kurulmasına yönelik sözleşme imzalamıştır. Şirket'in ortaklıktaki payı %50 olup proje, arsa sahipleriyle imzalanacak kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında yürütülecektir. Şirket ve adi ortaklığı hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır. Bilanço tarihi itibarıyla ortaklığın finansal tablolara etkisi bulunmamaktadır; dolayısıyla 30 Eylül 2025 itibarıyla Grup'un konsolide ve bireysel tabloları arasında fark yoktur.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 43 kişidir (31 Aralık 2024: 47 kişi).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a. Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'lere") uygunluk beyanı

İlişikteki özet konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'ler") uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardı uyarınca ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttir. Grup bu kapsamda özet konsolide finansal tablolar hazırlamayı tercih etmiştir. Bu tablolar, yıl sonu finansal tablolarında yer alması gereken tüm açıklama ve dipnotları içermediğinden, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarla birlikte değerlendirilmelidir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.2. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b. Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'lere") uygunluk beyanı

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların onaylanması:

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar Grup Yönetim Kurulu tarafından 7 Kasım 2025 tarihinde onaylanmıştır. Bu özet konsolide finansal tabloları Grup Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Grup, KGK tarafından 17 Nisan 2024 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2024 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, bu para biriminin konsolide finansal tablo tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem konsolide finansal tablolarda yer alan karşılaştırmalı bilgiler de raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Grup bu nedenle, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,00000	222%
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25430	291%
30 Eylül 2024	2.526,16	1,33294	343%

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde konsolide finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan aylık ortalama katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazancı hesabına kaydedilmiştir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihindeki itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.

Grup'un geçerli para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olduğunu tespit ettiği ve önceki dönemde yüksek enflasyon olmadığı raporlama döneminde, Grup, sanki ekonomi her zaman yüksek enflasyonluymuş gibi TMS 29 gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyet üzerinden ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, Grup'un konsolide finansal tablolarında sunulan en erken dönemin başındaki açılış finansal durum tablosu, varlıkların elde edildiği tarihten ve yükümlülüklerin kabul edildiği veya üstlenildiği tarihten itibaren enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için bu düzeltme, cari değerlerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmaktadır.

c. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un fonksiyonel ve 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.

d. İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin konsolide finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari hesap dönemi içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.3 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

UFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

UMSK, 9 Nisan 2024 tarihinde UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerine geçecek olan UFRS 18 Finansal Tabloların Sunuluşu ve Açıklamaları standardını yayınlamıştır. UMS 1'de yer alan birçok hükmü değiştirmeden ileriye taşımaktadır.

UFRS 18'in amacı, bir işletmenin varlıklarını, yükümlülüklerini, özkaynaklarını, gelir ve giderlerini gerçeğe uygun bir şekilde yansıtan ilgili bilgileri sağlamaya yardımcı olmak için genel amaçlı finansal tablolardaki (finansal tablolar) bilgilerin sunumu ve açıklanmasına ilişkin gereklilikleri ortaya koymaktır.

UFRS 18, kar veya zarar tablosunun yapısını iyileştirmek için gelir ve giderler için üç tanımlı kategori (faaliyet, yatırım ve finansman) getirmekte ve tüm şirketlerin faaliyet karı da dahil olmak üzere yeni tanımlanmış alt toplamlar sunmasını gerektirmektedir.

UFRS 18, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup, UFRS 18 uygulamasının, konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmasını beklenmemektedir.

Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler - UFRS 9 Finansal Araçlar ve UFRS 7 Finansal Araçlar : Açıklamalar standartlarındaki değişiklikler

Koşullu özelliğe sahip finansal varlıkların sınıflandırılması

Değişiklikler, temel kredi riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklikle doğrudan ilgili olmayan koşullu özelliklere sahip finansal varlıkların sınıflandırılmasının netleştirilebilmesi için ek bir SPPI (yalnızca anapara ve faiz ödemesi) testi gerekliliği getirmektedir - örneğin, nakit akışlarının borçlunun kredi sözleşmesinde belirtilen bir ESG (çevresel, sosyal ve yönetim) hedefini karşılayıp karşılamadığına bağlı olarak değiştiği durumlarda, bu koşullu finansal varlığın sınıflandırılması, SPPI testi ile yapılacaktır. SPPI testi, varlığın itfa edilmiş maliyeti ya da gereceğe uygun değerinden hangisi ile muhasebeleştirileceğini belirler.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

Değişiklikler kapsamında, ESG ile bağlantılı özelliklere sahip olanlar da dahil olmak üzere belirli finansal varlıklar, nakit akışlarının böyle bir özelliği olmayan özdeş bir finansal varlıktan önemli ölçüde farklı olmaması koşuluyla SPPI kriterini artık karşılayabilir. Ancak şirketlerin bunu kanıtlamak için yargılama gerektirecek ek çalışmalar yapması gerekecektir.

Değişiklikler ayrıca, aşağıdaki belirli koşullu özelliklere sahip tüm finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler için ek açıklamaları da içermektedir:

- Temel kredilendirme riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklik ile doğrudan ilişkili olmayan; ve
- Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülmeyen.

Elektronik ödemelerle mutabakat

Ticari borcunu elektronik bir ödeme sistemi kullanarak kapatan bir şirket, genellikle ticari borcunu ödeme tarihinde kayıtlarından çıkarır. Değişiklikler, bu tür finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılmasına ilişkin bir istisna getirmektedir. Bu istisna, şirketin aşağıdaki kriterlerin tamamını karşılayan bir elektronik ödeme sistemi kullanması durumunda, ticari borcunu ödeme tarihinden önce finansal durum tablosu dışı bırakmasına izin vermektedir:

- Ödeme talimatının geri çekilmesi, durdurulması veya iptal edilmesinin mümkün olmaması;
- Ödeme talimatının bir sonucu olarak ödeme için kullanılacak nakde erişme olanağının bulunmaması; ve
- elektronik ödeme sistemi ile ilişkili takas riskinin önemsiz olması.

Diğer değişiklikler

Sözleşmeye bağlı araçlar (CLI'ler) ve rücu edilemeyen özellikler

Değişiklikler, **sözleşmeye bağlı araçların** temel özelliklerini ve bu araçların rücu edilemeyen özelliklere sahip finansal varlıklardan nasıl farklılaştığını netleştirmektedir. Değişiklikler ayrıca, bir şirketin rücu edilemeyen özelliklere sahip finansal varlıklarını oluşturan nakit akışlarını değerlendirirken göz önünde bulundurması gereken faktörleri de belirlemiştir ('gözden geçirme' testi).

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlara ilişkin açıklamalar

Değişiklikler, gerçeğe uygun değerinden ölçülen ve kazanç ya da kayıpları diğer kapsamlı gelirden (GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan) gösterilen özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için ek açıklamalar gerektirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketler, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal durum tablosu dışı bırakılmasına ilişkin değişikliklerden ayrı olarak, bu değişiklikleri (ilgili açıklama gereklilikleri de dahil olmak üzere) erken uygulamayı seçebilirler.

UFRS 9 ve UFRS 7'de yapılan bu değişikliklerin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

UFRS Muhasebe Standartları'nı kullanan şirketlerin bağlı ortaklıkları, UFRS 19'un yayınlanmasının ardından açıklamalarını önemli ölçüde azaltabilir ve kullanıcıların ihtiyaçlarına daha fazla odaklanabilir. Bir bağlı ortaklık, aşağıdaki kriterleri karşılıyorsa, konsolide, bireysel ya da münferit finansal tablolarında yeni standardı uygulamayı seçebilir:

-kamuya hesap verebilirliğinin olmaması

-Ana ortaklığının UFRS Muhasebe Standartları'na göre konsolide finansal tablo hazırlaması.

UFRS 19'a göre azaltılmış açıklama standartlarını uygulayan bir bağlı ortaklık, UFRS'lerdeki tanıma, ölçme ve sunum gerekliliklerini tamamen yerine getirecektir ancak açıklamaları azaltacaktır ve UFRS Muhasebe Standartları'na uygunluk beyanında UFRS 19'u uyguladığını açık ve net bir şekilde belirtmesi gerekmektedir.

Değişiklikler 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup, UFRS 19 uygulamasının, konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmasını beklenmemektedir.

UFRS Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik:

Yıllık iyileştirmeler süreci, UFRS Muhasebe Standartlarının netliğini ve iç tutarlılığını iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Temmuz 2024'te, UMSK 5 standarda küçük değişiklikler yapmak amacıyla "UFRS Muhasebe Standartlarına Yıllık İyileştirmeler—11. Değişiklik" başlıklı yayını yayımlamıştır.

İşlem Fiyatı (UFRS 9: Finansal Araçlar'a Yapılan Değişiklikler): UFRS 9'da yer alan ve özellikle UFRS 9'un bazı paragraflarında, UFRS 15'teki tanımıyla mutlaka tutarlı olmayan bir anlamda kullanılan 'İşlem fiyatı' terimi, 'UFRS 15 uygulayarak belirlenen tutar' ile değiştirecek şekilde güncellenmiştir.

Kira Yükümlülüklerinin finansal tablo dışı bırakılması (UFRS 9: Finansal Araçlar'a Yapılan Değişiklikler): Bir kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakması durumunda, bu işlem UFRS 9'a göre muhasebeleştirilir. Ancak, kiralamada değişiklik, UFRS 16'ya göre muhasebeleştirilir. UMSK'nin değişikliği ile, kira yükümlülüklerinin UFRS 9 kapsamında finansal tablo dışı bırakıldığında, defter değeri ile ödenen bedel arasındaki farkın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini belirlemektedir. Kira yükümlülüklerinin finansal tablo dışı bırakmasına ilişkin değişiklik, yalnızca değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık raporlama döneminin başlangıcından sonra sona erdirilen kira yükümlülüklerine uygulanır.

Değişiklikler, 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmiştir.

İlk Defa Uygulayıcılar İçin Korunma Muhasebesi (UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Defa Uygulanması'na Yapılan Değişiklikler)

UFRS 1, şu amaçlarla değiştirilmiştir:

- Korunma muhasebesi ile ilgili UFRS 9'daki gerekliliklerle tutarlılığını artırmak;
- Anlaşılabilirliği artırmak amaçlarıyla

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

UFRS 1'de, UFRS 9'a "Diğer UFRS'lerin geriye dönük uygulanması istisnası" kısmında çapraz başvuru eklenmiştir.

Finansal Tablodan Çıkarma sırasında oluşan Kar veya Zararlar (UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'a Yapılan Değişiklikler): UFRS 7'deki rehberliğin finansal tablodan çıkarma sırasında oluşan kayıp ve kazançların muhasebeleştirilmesine ilişkin, tüm gereklilikleri örneklemeyi açıklayan bir ifade eklenmiştir. Ayrıca, "gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan girdiler" ifadesi, UFRS 13 terminolojisiyle uyumlu olması için "gözlemlenemeyen girdiler" olarak düzeltilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer ile İşlem Fiyatı Arasındaki Ertelenmiş Farkın Açıklanması (UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'a Yapılan Değişiklikler): Mayıs 2011'de yayımlanan UFRS 13 sonrası düzeltilmeyen ifade, bu değişiklik ile işlem fiyatının ilk tanımlama anında piyasa değerinden farklı olabileceği kavramını basitleştirip netleştirerek açıklamaktadır.

Gerçeğe uygun değeri, aynı varlık veya yükümlülük için aktif bir piyasada alınıp satılan bir fiyatla (Seviye 1 girdi) veya yalnızca gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanan bir değerlendirme tekniğiyle desteklenmez. (Bu durumlarda sonraki dönemlerde fark, UFRS 9'a göre kar veya zararda tanınacaktır.)

Kredi Riski Açıklamaları: UFRS 7'nin atıfta bulunulan paragraflarındaki tüm gereklilikleri mutlaka örneklemeyi açıklamak için IG1 paragrafını değiştirerek netlik sağlamıştır.

Fiili Vekilin Belirlenmesi (UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar'a Yapılan Değişiklikler): Yatırımcının başka bir tarafın kendi adına hareket edip etmediğini belirlenmesi sırasında, yatırımcı faaliyetlerini yönlendiren tarafların, yatırımcının adına hareket etmesi için o tarafı yönlendirme yeteneğine sahip olduğunda, bir tarafın fiili vekil olarak hareket edip etmediğini belirlemek için daha az kesin bir dil kullanacak şekilde değiştirilmiştir, bu durumda değerlendirme gereklidir.

Maliyet Yöntemi (UMS 7'ye Yapılan Değişiklikler)

Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası, UMS 7'deki ifade, "maliyet yöntemi"nden "maliyet üzerinden muhasebeleştirilen" şeklinde düzeltilmiştir.

Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler- UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri

Aralık 2024'te, UMSK doğal kaynaklardan üretilen elektrik konu edinen sözleşmelere, bazen yenilenebilir enerji tedarik antlaşmaları ("YETA'lar") denilen sözleşmelere UFRS 9'un uygulanmasındaki zorlukları ele almak amacıyla UFRS 9'u değiştirmiştir. Değişiklikler şunlara yönelik rehberlik içermektedir:

- Bu tür YETA'lar kapsamında elektrik alıcıları için "kendi için kullanım" muafiyeti ve
- Elektrik alım veya satışlarını YETA'lar kullanarak korunan şirketler için korunma muhasebesi gereklilikleri.
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve UFRS 19 Kamu Gözetimi Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar'a yönelik bazı YETA'lar için yeni açıklama gereklilikleri

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulama izinlidir.

YETA'lar için Kendi için Kullanım Muafiyeti

Eğer YETA'lar aracılığıyla elektrik satın alırken UFRS 9 kapsamında kendi için kullanım muafiyeti uygulanmazsa, YETA'lar türev olarak kabul edilir ve gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zararda muhasebeleştirilen olarak ölçülür; bu da YETA'lar genellikle uzun vadeli sözleşmeler olduğundan, gelir tablosunda önemli dalgalanmalara yol açabilir.

Kendi için kullanım muafiyetinin YETA'lara uygulanabilmesi için, UFRS 9, şirketlerin sözleşmenin, şirketin beklenen alım veya kullanım gereksinimlerine uygun olup olmadığını değerlendirmelerini gerektirir – örneğin, şirketin satın alınan elektriği tüketeceğini beklemesi gibi. Elektriğin benzersiz özellikleri, depolanamaması ve kullanılmayan elektriğin kısa bir süre içinde piyasaya satılması gerekliliği ve bu satışların piyasa koşullarına göre gerçekleşmesi, kısa vadeli fiyat spekülasyonlarından değildir, bu da mevcut muafiyetin uygulanmasında bir netlik ihtiyacı doğurmuştur. Değişiklikler, şirketlerin, sözleşme dönemi boyunca net elektrik alıcısı olmaya devam etmeleri bekleniyorsa, YETA'lar için kendi için kullanım muafiyetini uygulamalarına izin verir.

Bu değişiklikler, önceki dönemlerin düzeltilmesini gerektirmeksizin, ilk uygulama raporlama döneminin başlangıcındaki durum ve koşullara dayanarak geriye dönük olarak uygulanır.

YETA'lar için Korunma Muhasebesi Gerekliliği

Sanal YETA'lar (fark sözleşmeleri) ile kendi için kullanım muafiyeti karşılamayan YETA'lar türev olarak muhasebeleştirilip gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zararda muhasebeleştirilen olarak ölçüldüğünden, UFRS 9'daki korunma muhasebesi gereklilikleri, YETA'lar için korunma muhasebesinin uygulanmasına izin verecek şekilde değiştirilmiştir. Bu değişiklik, kar veya zarar dalgalanmalarını azaltmayı amaçlamaktadır:

- Şirketlerin, korunan araç olarak yenilenebilir elektrik satışları veya alımlarının değişken nominal hacmini, sabit bir hacim yerine belirlemelerine izin verir.
- Korunan öğeyi, korunma aracı olarak kullanılan aynı hacim varsayımlarıyla ölçmelerine olanak tanır.

Bu değişiklikler, yalnızca ilk uygulama tarihinden sonra belirlenen yeni korunma işlemlerine ileriye yönelik olarak uygulanır. Ayrıca, şirketlerin mevcut bir korunma muhasebesi ilişkisini sonlandırmalarına, ve aynı korunma aracını (yani doğal kaynaklardan üretilen elektriği konu edinen sözleşmeleri) yeni bir korunma ilişkisinde belirlemesine ve değişikliklerin uygulanmasına olanak tanır.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2025 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

- 1) Takas Edilebilirliğin bulunmaması – TMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Grup'un konsolide finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Grup'un faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen faaliyet kollarında takip etmektedir. Yönetim, kar veya zarar tablosunda brüt karına kadar bölümlerinin performansını proje bazında takip edip değerlendirmektedir. Grup, kiralık konut, ofis ve alışveriş merkezlerinden kira geliri ve konut satış geliri elde etmektedir.

30 Eylül 2025 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Maliyet	YAG Değer artış/azalış(*)	Yatırım harcamaları(**)
Kiralık konut, ofis ve alışveriş merkezleri					
Oasis Cadde	53.644.979	53.644.979	-	-	-
Nurol Tower	26.827.213	26.827.213	-	-	3.312.920
Nurol Residence	20.903.431	20.903.431	-	-	1.335.677
Nurol Life	-	-	-	-	1.130.489
Nurol Plaza	12.019.589	12.019.589	-	-	1.130.942
Oasis Bodrum	8.113.105	8.113.105	-	-	-
Karum AVM	84.666	84.666	-	-	-
Ara toplam	121.592.983	121.592.983	-	-	6.910.028
Konut ve ofis projeleri					
Ödül İstanbul	234.381.036	91.571.958	142.809.078	-	-
Nurol Life	-	-	-	-	-
Nurol Tower	-	-	-	-	-
Ara toplam	234.381.036	91.571.958	142.809.078	-	-
Toplam	355.974.019	213.164.941	142.809.078	-	6.910.028

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artışlarını/(azalışlarını) ifade etmektedir. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini mesleki yeterliliğe sahip lisanslı bağımsız değerleme uzmanlarının belirlediği gerçeğe uygun değerleri ile birlikte değer azalışlarını da dikkate alarak finansal tablolarında göstermektedir.

(**) Yatırım amaçlı gayrimenkul ve stok olarak sınıflandırılan projelere yapılan yatırımları içermektedir.

30 Eylül 2024 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Maliyet	YAG Değer artış/azalış(*)	Yatırım harcamaları(**)
Kiralık konut, ofis ve alışveriş merkezleri					
Oasis Cadde	48.228.788	48.228.788	-	-	-
Nurol Tower	28.399.953	28.399.953	-	-	-
Nurol Residence	24.236.725	24.236.725	-	-	-
Nurol Life	-	-	-	-	-
Nurol Plaza	5.297.339	5.297.339	-	-	63.713
Oasis Bodrum	6.302.747	6.302.747	-	-	-
Karum AVM	81.117	81.117	-	-	-
Ara toplam	112.546.669	112.546.669	-	-	63.713
Konut ve ofis projeleri					
Ödül İstanbul	993.326.434	481.261.953	512.064.481	-	-
Nurol Life	134.539.904	51.269.871	83.270.033	-	-
Nurol Tower	21.086.420	10.992.099	10.094.321	-	-
Ara toplam	1.148.952.758	543.523.923	605.428.835	-	-
Toplam	1.261.499.427	656.070.592	605.428.835	-	63.713

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artışlarını/(azalışlarını) ifade etmektedir. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini mesleki yeterliliğe sahip lisanslı bağımsız değerleme uzmanlarının belirlediği gerçeğe uygun değerleri ile birlikte değer azalışlarını da dikkate alarak finansal tablolarında göstermektedir.

(**) Yatırım amaçlı gayrimenkul ve stok olarak sınıflandırılan projelere yapılan yatırımları içermektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

4. 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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

Grup, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	19.957	15.052
Banka		
- Vadesiz mevduat	13.691.713	12.108.558
- Vadeli mevduat	8.828.563	8.159.804
Diğer hazır değerler	-	-
Ters repo işlemleri	6.598	12.615
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	22.546.831	20.296.029
Faiz tahakkukları	(9.369)	(10.122)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	22.537.462	20.285.907

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 6.598 TL ters repo işlemi bulunmaktadır. Ters reponun faiz oranı %40'tır. Vadeli mevduat ve ters repo için tahakkuk eden toplam faiz tutarı 9.369 TL'dir.

Vadesiz mevduat

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
ABD Doları	8.583.444	3.905.826
Avro	4.355.552	1.188.267
TL	752.717	7.014.465
Toplam	13.691.713	12.108.558

Vadeli mevduat

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
TL (*)	8.828.563	8.159.804
Toplam	8.828.563	8.159.804

(*)30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %38- %46'tır (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %44- %52'dir).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yatırım fonları (*)	103.408.638	167.282.765
Eurobond (**)	88.358.623	91.321.502
Toplam	191.767.261	258.604.267

(*) Büyük ölçüde TEB Portföy Alternatif Bank Serbest (Döviz) Özel Fon ve Nurol Portföy Beşinci Serbest (Döviz) fonundan oluşmakta olup, gerçeğe uygun değerinden takip edilmekte ve söz konusu değerlendirme farkları kar zarara yansıtılmaktadır.

(**) 9 Ekim 2025 vadeli %3,75 kupon oranı bulunan 2.124.839 ABD Doları nominal değeri olan T.C Hazine ve Maliye Bakanlığı borçlanma senedinden oluşmaktadır.

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	26.935.612	14.756.043
Şüpheli alacaklar	1.190.912	1.493.756
Toplam	28.126.524	16.249.799
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.190.912)	(1.493.756)
Toplam	26.935.612	14.756.043

Kısa vadeli ticari alacakların ortalama tahsil süresi 1-6 aydır. Grup tahsilatı şüpheli olan alacakları için karşılık ayırmıştır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	78.076.430	215.981.198
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	337.155	3.130.207
Toplam	78.413.585	219.111.405

Kısa vadeli ticari borçların ortalama tahsil süresi 1-6 aydır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer çeşitli alacaklar (*)	41.418.289	34.081.427
Verilen depozito ve teminatlar	32.109	110.157
Toplam	41.450.398	34.191.584

(*) Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, KDV alacaklarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	21.066	28.092
Toplam	21.066	28.092

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	87.038.085	92.395.922
Toplam	87.038.085	92.395.922

9. STOKLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Nurol Life Projesi	149.511.353	149.511.354
Ödül İstanbul Projesi	137.856.630	270.370.948
Nurol Tower Projesi	134.135.042	134.135.042
Toplam	421.503.025	554.017.344

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar	6.022.116	8.012.463
Peşin ödenen giderler	3.887.468	1.381.134
Sigorta giderleri	983.805	-
Peşin ödenen komisyon giderleri	843.195	2.573.237
Toplam	11.736.584	11.966.834

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen giderler	5.457.283	6.666.721
Sigorta giderleri	447.178	5.379.434
Peşin ödenen komisyon giderleri	17.937	483.907
Toplam	5.922.398	12.530.062

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar (*)	83.082.991	12.547.178
Ertelenmiş gelirler (**)	14.673.775	3.973.172
Toplam	97.756.766	16.520.350

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurol Life ve Nurol Tower projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

(**) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş gelirler, Nurol Tower, Nurol Residence ve Nurol Plaza projelerinden elde edilen peşin kira gelirleridir.

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.196.492.747	5.189.582.719
Toplam	5.196.492.747	5.189.582.719

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	1.581.905.419
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	1.442.872.992
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	1.040.202.623
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	510.498.423
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	433.233.797
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	173.343.689
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	7.525.776
Toplam			5.189.582.719

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	1.581.905.419
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	1.442.872.992
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	1.040.202.623
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	510.498.423
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	433.233.797
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	173.343.689
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	7.525.776
Toplam			5.189.582.719

Grup, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 121.592.983 TL (30 Eylül 2024: 112.546.669 TL) kira geliri elde etmiştir (Not 18).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.462.606.833 TL'dir (31 Aralık 2024: 1.487.651.113).

Grup'un Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Alternatifbank A.Ş.'ye 700.000.000 TL tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir.

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	30 Eylül 2025
Nurol Tower	1.581.905.419	3.312.920	-	-	1.585.218.339
Nurol Life	1.442.872.992	1.130.489	-	-	1.444.003.481
Oasis Cadde	1.040.202.623	-	-	-	1.040.202.623
Nurol Plaza	510.498.422	1.130.942	-	-	511.629.364
Nurol Residence	433.233.796	1.335.677	-	-	434.569.473
Oasis Bodrum	173.343.690	-	-	-	173.343.690
Karum AVM	7.525.777	-	-	-	7.525.777
Net kayıtlı değer	5.189.582.719	6.910.028	-	-	5.196.492.747

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	30 Eylül 2024
Nurol Tower	1.558.202.614	-	-	-	1.558.202.614
Nurol Life	1.544.519.175	-	(98.424.425)	-	1.446.094.750
Oasis Cadde	1.087.590.800	-	-	-	1.087.590.800
Nurol Plaza	508.330.010	63.713	-	-	508.393.723
Nurol Residence	378.938.563	-	-	-	378.938.563
Oasis Bodrum	108.556.617	-	-	-	108.556.617
Karum AVM	5.559.576	-	-	-	5.559.576
Net kayıtlı değer	5.191.697.355	63.713	(98.424.425)	-	5.093.336.643

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2025	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2025
Binalar	89.901.657	-	-	-	89.901.657
Demirbaşlar	50.231.896	560.723	(682.391)	-	50.110.228
Tesis, makine ve cihazlar	47.467	-	-	-	47.467
Taşıtlar	14.194.252	29.243	-	-	14.223.495
Toplam maliyet	154.375.272	589.966	(682.391)	-	154.282.847
Birikmiş amortismanlar ve itfa payları					
Demirbaşlar	39.861.243	3.548.030	(528.772)	-	42.880.501
Tesis, makine ve cihazlar	47.467	-	-	-	47.467
Taşıtlar	3.870.712	1.806.394	-	-	5.677.106
Toplam amortisman ve itfa payları	43.779.422	5.354.424	(528.772)	-	48.605.074
Net Defter Değeri	110.595.850				105.677.773

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 4.569.917 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman gideri (30 Eylül 2024: 3.607.379 TL) genel yönetim giderlerine, 784.507 TL tutarındaki amortisman gideri (30 Eylül 2024: 619.270 TL) ise pazarlama ve satış giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2024
Binalar	89.514.614	11.585	-	-	89.526.199
Demirbaşlar	47.170.802	1.903.886	-	-	49.074.688
Tesis, makine ve cihazlar	47.467	-	-	-	47.467
Taşıtlar	3.643.949	10.405.421	-	-	14.049.370
Toplam maliyet	140.376.832	12.320.892	-	-	152.697.724
Birikmiş amortismanlar ve itfa payları					
Demirbaşlar	35.160.978	3.548.840	-	-	38.709.818
Tesis, makine ve cihazlar	47.466	-	-	-	47.466
Taşıtlar	2.531.524	677.809	-	-	3.209.333
Toplam amortisman ve itfa payları	37.739.968	4.226.649	-	-	41.966.617
Net Defter Değeri	102.636.864				110.731.107

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler, bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerlerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyeceği şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren döneme ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2025	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2025
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	531.894	-	-	-	531.894
Toplam maliyet	531.894	-	-	-	531.894
Birikmiş amortismanlar ve itfa payları					
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	251.173	132.973	-	-	384.146
Toplam amortisman ve itfa payları	251.173	132.973	-	-	384.146
Net Defter Değeri	280.721				147.748

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2024
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	531.894	-	-	-	531.894
Toplam maliyet	531.894	-	-	-	531.894
Birikmiş amortismanlar ve itfa payları					
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	73.874	132.973			206.847
Toplam amortisman ve itfa payları	73.874	132.973	-	-	206.847
Net Defter Değeri	458.020				325.047

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 132.973 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa (30 Eylül 2024: 132.973 TL) genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

13. FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	94.959.925	162.808.082
Toplam	94.959.925	162.808.082

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

Para cinsi	30 Eylül 2025		
	Faiz oranı (%)	Orijinal tutarı	TL karşılığı
TL	43,75-42,70	94.959.925	94.959.925
Toplam		94.959.925	94.959.925

Para cinsi	31 Aralık 2024		
	Faiz oranı (%)	Orijinal tutarı	TL karşılığı
TL	51,75-51,80	162.808.082	162.808.082
Toplam		162.808.082	162.808.082

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçlarının detayı aşağıdaki şekildedir:

	2025	2024
Dönem başı- 1 Ocak	162.808.082	375.675.213
Alınan finansal borçlar	109.211.740	204.601.420
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(142.885.686)	(233.669.391)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(4.375.921)	13.412.895
Parasal kayıp/ kazanç	(29.798.290)	(117.149.340)
Dönem sonu	94.959.925	242.870.797

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK' ler aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİK'ler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	740.541.373	2.304.243.210
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	760.905	1.011.287
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutar	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	741.302.278	2.305.254.497

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu TRİK'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 11,51%'dir (31 Aralık 2024: 34,89%).

Grup bilanço tarihi itibarıyla Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, Grup'un anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 760.905 TL (31 Aralık 2024: 1.011.287 TL) tutarındaki kısmı Grup'un garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. Grup, söz konusu konut kredisi garantörlüğü riskine karşılık, söz konusu stokların mülkiyet hakkını tapu devrine kadar elinde bulundurmaktadır. Tapu devrine müteakiben konutlar üzerine banka ipoteği konularak Grup'un garantörlüğü sona ermiş olacaktır.

Grup'un Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Alternatifbank A.Ş.'ye 700.000.000 TL tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde bulunan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal Para	TL tutarları	Orijinal Para	TL tutarları
İpotek – TL	700.000.000	700.000.000	2.257.732.581	2.257.732.581
Toplam		700.000.000		2.257.732.581

(*) Grup'un kalan kredi ödemeleri ile birlikte işlem limitleri de dikkate alınarak ipotek tesis edilmiştir.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal Para	TL tutarları	Orijinal Para	TL tutarları
Teminat mektupları - TL(*)	7.087.118	7.087.118	4.882.510	4.882.510
Toplam		7.087.118		4.882.510

(*) Alınan teminatlar, Grup'un faaliyetleriyle ilgili kiracılardan aldığı teminatlardır.

Grup'un taraf olmuş olduğu davalar

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla taraf olduğu 70 dava bulunmaktadır. Grup avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Grup'un 30 Eylül 2025 tarihli konsolide finansal tablolarında 17.147.950 TL (31 Aralık 2024: 20.848.241 TL) karşılık ayrılmıştır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmayan izin karşılıkları	2.603.848	2.014.303
Toplam	2.603.848	2.014.303

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un kıdem tazminatı karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılıkları	4.528.946	4.505.160
Toplam	4.528.946	4.505.160

Grup, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58 erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar diğer kapsamlı gelirler olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüeryal değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Net iskonto oranı	% 4,31	% 4,31

Grup'un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Temmuz 2025 tarihinden itibaren geçerli olan tam 53.910 TL tavan tutarı (1 Ocak 2025: 46.655 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

16. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.137.718	685.167
Toplam	1.137.718	685.167

Diğer kısa vadeli karşılıklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Grup'un diğer kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılığı	17.147.950	20.848.241
Diğer	5.428.281	2.443.001
Toplam	22.576.231	23.291.242

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

16. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER(Devamı)

Diğer dönen varlıklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Grup'un diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	31.029.174	86.024.187
Personel Avansları	1.593.393	3.574.943
Diğer Çeşitli Dönen Varlıklar	1.204.479	1.524.075
İş avansları	9.902	16.142
Gelir Tahakkukları	-	800.586
Toplam	33.836.948	91.939.933

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve harçlar	4.287.863	7.679.862
Gider tahakkukları	-	571.182
Toplam	4.287.863	8.251.044

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Oranı (%)	Pay tutarı	Pay Oranı (%)	Pay tutarı
Nurol Holding A.Ş.	46,65%	156.444.078	46,65%	156.444.078
Halka açık kısım	37,51%	125.794.922	37,51%	125.794.922
Nurol LLC	7,52%	25.220.000	7,52%	25.220.000
Nurol Teknoloji San. ve Mad. Tic. A.Ş.	5,21%	17.485.000	5,21%	17.485.000
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	3,10%	10.391.760	3,10%	10.391.760
Diğer	0,004%	12.240	0,004%	12.240
Çıkarılmış sermaye	100%	335.348.000	100%	335.348.000
Sermaye düzeltme farkları		2.931.066.845		2.931.066.845
Toplam		3.266.414.845		3.266.414.845

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Ödenmiş sermaye (Devamı)

Sermaye artırımına yönelik Sermaye Piyasası Kurulu başvurusu 15 Temmuz 2015 tarihinde yapılmış ve Sermaye piyasası kurulu 19 Eylül 2015 tarih ve 2026 / 25 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile, sermaye artırımının Grup ortaklarından Nurol İnşaat'ın sermaye avansına mahsuben yapılacağı dikkate alınarak; tahsisli sermaye artırımına konu payların satış fiyatının, Grup'un sermaye artırımına ilişkin 30 Eylül 2015 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Satışlar Pazarı'nın ("TSP") Kuruluş ve İşleyiş Esasları Genelgesi ("Genelge") çerçevesinde baz fiyattan aşağı olmamak üzere belirlenecek fiyattan kesinleştirilmesine karar verilmiştir.

Bu kapsamda sermaye artırımına konu payların TSP Genelgesi'ne göre belirlenen satış fiyatının 3,50 TL ve tahsisli sermaye artırım tutarının da 40.000.000 TL olarak hazırlandığı ihraç belgesi 2 Ekim 2015 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Sermaye Piyasası Kuruluna iletilmiş ve Kurul'un onayladığı ihraç belgesi 19 Ekim 2015 tarihinde Grup'a tebliğ edilmiştir.

19 Ekim 2015 tarih ve 2015/23 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 8 Ocak 2016 tarih ve 12233903-325.99-E.156 sayılı izin yazısı ile 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş ve 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin Grup'un mevcut hissedarlarından Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi haricindeki hissedarlarının rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması yoluyla ve nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak suretiyle toplam satış tutarı 140.000.000 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Satışlar Pazarı'nın Kuruluş ve İşleyiş Esasları Genelgesi çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanmış 40.000.000 TL tutarında artırılarak 80.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye artırım işlemlerinin tetkiki sonucunda; 20 Ocak 2016 tarihli ve 2016 / 3 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile nakit olarak artırılan 40.000.000 TL'lik sermaye tutarının tamamının Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, Sermaye artırım işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Grup Esas Sözleşmesinin 7. Maddesine ilişkin tadil metninin tescil ve ilanına, oy birliği ile karar verilmiş olup, 29 Şubat 2016 tarihinde sermaye tutarı tescil edilmiştir.

12 Nisan 2019 tarih ve 2019/8 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Karar Organı'nın 23 Mayıs 2019 tarih ve 29/700 sayılı toplantısında alınan ve 2019/26 sayılı haftalık bültende yayınlanan kararları doğrultusunda 80.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin Grup'un mevcut hissedarlarından Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. haricindeki hissedarlarının rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması yoluyla ve nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak suretiyle toplam satış tutarı 300.000.000 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin "Toptan Alış ve Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü" çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak nominal sermaye tutarı kadar artırılması kararlaştırılmıştır. Sermaye artırım işlemlerinin tetkiki sonucunda; 24 Haziran 2019 tarihli ve 2019/16 No'lu Yönetim Kurulu Kararı ile toplam satış hasılatı 300.000.000 TL olacak şekilde nakit olarak artırılan nominal sermaye tutarının 125.000.000 TL artırılarak ödenmiş sermayesinin 205.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye tutarının tamamının Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, sermaye artırım işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Sermaye artış tutarını içeren Grup Esas Sözleşmesinin 7. Maddesinin yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 26 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2019 tarih ve 9881 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Ödenmiş sermaye (Devamı)

5 Mart 2020 tarih ve 4 no'lu yönetim kurulu kararına istinaden, Grup'un 400.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak koşulu ile, her biri 1 TL nominal değerde paylardan oluşan 205.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, toplam satış hasılatı 360.000.000 TL olacak şekilde, mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere 90.000.000 TL arttırılarak, 295.000.000 TL'ye çıkarılmasına, sermaye arttırımı nedeniyle ihraç edilecek B grubu payların imtiyazsız ve borsada işlem görebilir nitelikte olmasına, payların satış fiyatının 4 TL olarak belirlenmesine, tahsisli olarak arttırılacak 90.000.000 TL nominal değerdeki payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding A.Ş.'ye Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmasına karar verilmiş olup, 17 Mart 2020 tarihinde tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding'e borsa pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmıştır. Sermaye artış tutarı yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 16 Nisan 2020 tarihinde tescil edilmiştir.

Grup tarafından yapılan 28 Aralık 2021 tarihli özel durum açıklamasında, Grup'un 400.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1 TL nominal değerde paylardan oluşan toplam 310.200.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere toplam satış hasılatı 170.000.000 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin 30 Aralık 2015 tarih ve 04.PRO.03 kodlu Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak toplam nominal sermaye tutarı kadar artırılmasına, artırılan sermaye tutarını temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding A.Ş.'ye ("Nurol Holding") Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmasına, bu amaçla düzenlenecek ihraç belgesinin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurulmasına karar verildiği kamuoyuna duyurulmuştur. SPK'nın 24 Şubat 2022 tarih ve 2022/10 sayılı Haftalık Bülteninde, Tahsisli sermaye artırımına konu payların satış fiyatının, TSP Prosedürü çerçevesinde belirlenecek baz fiyattan aşağı olmamak kaydıyla, grup şirketleri tarafından 02-29.12.2021 döneminde gerçekleştirilen pay satışlarının ağırlıklı ortalama fiyatı olan 6,76 TL olarak belirlenmesi ve Sermaye arttırımı nedeniyle ihraç edilecek payları tahsisli olarak satın alacak olan Nurol Holding'in söz konusu payları elde etme tarihinden itibaren 6 ay süreyle Borsa'da satmayacağına ve ikinci altı aylık sürede ise belirlenen satış fiyatından daha aşağı bir fiyattan Borsa'da satmayacağına ilişkin taahhütname vermesi şartlarıyla olumlu karşılanmasına karar verildiği ifade edilmiştir.

Grup yönetim kurulunun tahsisli sermaye artırımına ilişkin olarak almış olduğu 16 Mart 2022 tarih ve 2022/5 sayılı karar çerçevesinde hazırlanmış ihraç belgesinin onaylanması için SPK'ya 18 Mart 2022 tarihinde başvurulmuştur. Grup'un 400.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla her biri 1,00 TL nominal değerde paylardan oluşan toplam 310.200.00 TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak , nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere 25.148.000 TL arttırılarak 335.348.000 TL'ye çıkarılmış, sermaye arttırımı işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Sermaye artış tutarını içeren Grup Esas Sözleşmesinin 7. maddesinin yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 8 Nisan 2022 tarihinde tescil edilmiş olup, tescil 8 Nisan 2022 tarih ve 10555 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Ödenmiş sermaye (Devamı)

Grup'un 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025

Özsermaye (*)	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	3.039.394.897	2.931.066.845	108.328.052
Paylara ihraç primleri/iskontoları	6.781.685.647	6.296.746.421	484.939.226
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	87.103.049	83.068.310	4.034.739

31 Aralık 2024

Özsermaye (*)	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararların da Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	3.812.300.492	2.931.066.845	966.511.262
Paylara ihraç primleri/iskontoları	8.506.240.355	6.296.746.421	2.209.493.934
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	109.252.995	83.068.310	26.184.686

Geçmiş Yıl Karları/Zararları

1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla enflasyon düzeltmesi yapılmamış geçmiş yıl zarar tutarı 813.025.449 TL olup, TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltmesi sonrası 30 Eylül 2025 satın alma gücüne getirilmiş haliyle 1 Ocak 2022 tarihli geçmiş yıl zararı tutarı 6.498.166.647 TL'dir.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	83.068.310	83.068.310
Toplam	83.068.310	83.068.310

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Grup sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Paylara İlişkin Primler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Hisse senedi ihraç primleri	6.296.746.421	6.296.746.421
Toplam	6.296.746.421	6.296.746.421

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Grup, 30 Eylül 2025 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 2.404.104 TL (31 Aralık 2024: 3.151.432 TL) tutarındaki aktüeryal kayıp, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un binaları için yeniden bir değerlendirme çalışması yapılmamış olup, 31 Aralık 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Yeniden değerlemeden kaynaklanan 1.046.099 TL (31 Aralık 2024: 1.046.099 TL) diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonu altında toplanmıştır.

Kar Dağıtımı

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ("Grup") "Kâr Dağıtım Politikası"; Türk Ticaret Kanunu hükümleri, sermaye piyasası mevzuatı, vergi mevzuatı ve ilgili diğer yasal mevzuat ile Grup esas sözleşmesinin 28'nci maddesi hükümleri uyarınca, Yönetim Kurulu'nun teklifi ve Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda belirlenmektedir.

Grup esas sözleşmesinde kâr payı alma hakkına ilişkin paylara tanınmış herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Grup menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir.

Grup, Grup'un 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, Grup'un 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 Grup internet sitesinde ilan edilir. Öneriyi Genel Kurul kabul veya reddedebilir. Yönetim Kurulu, kâr payı dağıtımı yapılamadığı hallerde kârın neden dağıtılamadığı ve dağıtılamayan kârın nerede kullanılacağına ilişkin bilgiyi Genel Kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunar.

Kâr payı, dağıtım tarihi 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Kar Dağıtımı (Devamı)

Grup 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.

İşbu 13 Haziran 2014 tarih ve 2014/15 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilmiş olup, 26 Mayıs 2022 tarih ve 2022/14 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile tadil edilen Kâr Dağıtım Politikası, Grup'un 2021 hesap dönemi Olağan Genel Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmak suretiyle yürürlüğe girmiştir. Ayrıca, Grup kurumsal internet sitesi üzerinden kamuya açıklanır. Kâr Dağıtım Politikası'nda yapılacak değişiklikler de aynı usule tabidir.

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Konut satış geliri	234.381.036	70.529.816	1.148.952.758	316.609.781
Kira gelirleri	121.592.983	42.174.948	112.546.669	38.268.650
Toplam hasılat	355.974.019	112.704.764	1.261.499.427	354.878.431
Satışların maliyeti	(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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2024
Satılan konutların maliyeti	(139.699.486)	(39.436.099)	(605.428.835)	(185.958.334)
İşletme giderleri	(3.109.592)	(3.109.592)	-	-
Toplam	(142.809.078)	(42.545.691)	(605.428.835)	(185.958.334)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

19. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Reklam ve tanıtım giderleri	(94.918.172)	(27.906.455)	(408.549.372)	(120.624.174)
Personel giderleri	(60.960.461)	(21.732.984)	(48.429.173)	(17.005.521)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(20.092.094)	(6.607.209)	(21.359.292)	(6.612.193)
Kira ve aidat giderleri	(14.076.708)	(5.466.322)	(10.056.936)	(3.421.789)
Danışmanlık giderleri	(7.556.064)	(917.768)	(9.849.606)	(2.967.683)
Ofis giderleri	(7.136.206)	(2.674.575)	(5.912.395)	(2.323.699)
Amortisman giderleri	(784.507)	(283.991)	(664.684)	(429.953)
Diğer giderler	(10.217.984)	(2.026.543)	(3.361.862)	(2.020.449)
Toplam	(215.742.196)	(67.615.847)	(508.183.320)	(155.405.461)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Personel giderleri	(45.382.940)	(17.095.114)	(47.629.932)	(16.819.759)
Kira ve aidat giderleri	(28.816.919)	(8.455.523)	(28.371.881)	(8.265.978)
Danışmanlık giderleri	(7.786.520)	(2.633.883)	(9.618.013)	(791.415)
Sigorta giderleri	(5.366.805)	(1.462.485)	(4.119.278)	(1.777.406)
Amortisman ve itfa giderleri	(4.702.890)	(1.501.661)	(3.694.938)	(1.133.262)
Vergi, resim ve harç giderleri	(3.437.576)	(826.348)	(7.352.879)	(988.696)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(2.746.598)	(1.000.232)	(2.593.020)	(1.057.175)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(34.621)	(11.354)	(157.580)	(65.267)
Diğer giderler	(3.868.791)	(1.330.709)	(10.323.177)	(9.434.769)
Toplam	(102.143.660)	(34.317.309)	(113.860.698)	(40.333.727)

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Satışların maliyeti	(142.809.078)	(42.545.691)	(605.428.835)	(185.958.334)
Personel giderleri	(106.343.401)	(38.828.098)	(96.059.105)	(33.825.280)
Reklam ve tanıtım giderleri	(94.918.172)	(27.906.455)	(408.549.372)	(120.624.174)
Kira ve aidat giderleri	(42.893.627)	(13.921.845)	(38.428.817)	(11.687.767)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(20.126.715)	(6.618.563)	(21.516.872)	(6.677.460)
Danışmanlık giderleri	(15.342.584)	(3.551.651)	(19.467.619)	(3.759.098)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(9.882.804)	(3.674.807)	(8.505.415)	(3.380.874)
Amortisman ve itfa giderleri	(5.487.397)	(1.785.652)	(4.359.622)	(1.563.215)
Sigorta giderleri	(5.366.805)	(1.462.485)	(4.119.278)	(1.777.406)
Vergi, resim ve harç giderleri	(3.437.576)	(826.348)	(7.352.879)	(988.696)
Diğer giderler	(14.086.775)	(3.357.252)	(13.685.039)	(11.455.218)
Toplam	(460.694.934)	(144.478.847)	(1.227.472.853)	(381.697.522)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Kambiyo karları	37.642.759	7.295.159	67.758.163	12.500.932
Diğer	13.163.229	1.764.431	16.201.325	(5.024.733)
	50.805.988	9.059.590	83.959.488	7.476.199

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Kambiyo zararları	(18.172.458)	(4.314.966)	(50.678.045)	(6.518.130)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	-	-	(31.985.567)	(31.985.567)
Diğer	(3.206.115)	(688.677)	(2.671.226)	(897.476)
	(21.378.573)	(5.003.643)	(85.334.838)	(39.401.173)

22. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Faiz giderleri	(60.749.901)	(17.291.992)	(129.227.622)	(29.605.989)
Komisyon giderleri	(4.555.600)	(1.597.177)	(5.427.747)	(2.014.807)
Diğer	(19.925)	(1.588)	(7.880.023)	(7.850.988)
	(65.325.426)	(18.890.757)	(142.535.392)	(39.471.784)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Faiz gelirleri	26.718.894	5.427.473	77.352.568	30.629.843
	26.718.894	5.427.473	77.352.568	30.629.843

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

23. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	(71.969.254)
Stoklar	(10.379.895)
Peşin ödenmiş giderler	(897.927)
Maddi duran varlıklar	17.639.107
Maddi olmayan duran varlıklar	(34.900)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.052.271.413
Ertelenmiş gelirler	(3.457.622)
Ertelenmiş vergi varlığı	75.814.596
Sermaye düzeltmesi farkları	(85.277.615)
Paylara ilişkin primler	(219.877.562)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(12.238.170)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	492.610
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(1.785.539)
Geçmiş yıllar (zararları)	(884.237.750)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	81.738.215
Hasılat	(34.153.013)
Satışların maliyeti (-)	59.164.572
Genel yönetim giderleri (-)	10.801.324
Pazarlama giderleri (-)	20.485.415
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(4.536.484)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	2.103.184
Finansman gelirleri	(2.656.319)
Finansman giderleri (-)	6.134.601
Ertelenmiş vergi gideri (-)	24.394.935
Net parasal pozisyon kazançları	9.768.961

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Diğer gelirler (*)	-	-	6.378.228	-
	-	-	6.378.228	-

(*) Grup'un yatırım faaliyetlerinden gelirleri yıl içerisinde vade bitimi olan kur korumalı mevduata ait kur farkı ve faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır. 28 Eylül 2024 tarihli ve 32676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ uyarınca, Türkiye'de yerleşik Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için uygulanacak kurumlar vergisi oranı, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla %30 olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2024 tarihi öncesi Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisi istisnası kapsamındadır.)

Dönem vergi geliri/(gideri)

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Ertelenmiş vergi gideri	(65.334.394)	-
Toplam	(65.334.394)	-

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

Grup, vergiye esas yasal konsolide finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan konsolide finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/08/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi varlığı	773.803.557	839.458.234
Toplam	773.803.557	839.458.234

Grup'un ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların değerleme ve ekonomik ömür farklılıkları	8.722.139	(2.616.642)	1.735.927.969	(520.778.391)
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler	(21.694.231)	6.508.269	26.684.148	8.005.245
Stoklar	(209.772.039)	62.931.612	(231.387.498)	69.416.250
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	(2.342.200.744)	702.660.223	(4.257.672.435)	1.277.301.730
Diğer	(14.400.313)	4.320.095	(13.939.122)	5.513.400
Toplam	(2.579.345.188)	773.803.557	(2.740.386.938)	839.458.234

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı	839.458.234	-
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	(320.283)	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç kayıpları	(320.283)	-
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(65.334.394)	-
Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı	773.803.557	-

26. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye’de grup şirketleri, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Ana ortaklığa ait net dönem (zararı) / karı	(169.465.465)	182.263.565
Beheri 1 TL nominal değerindeki payların ağırlıklı ortalama adedi	335.348.000	335.348.000
Pay başına kazanç/(kayıp)	(0,5053)	0,5435

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Döviz kuru riski

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Grup’un yabancı para varlık ve yükümlülükleri 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Grup’un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Döviz cinsinden varlıklar	191.608.544	195.944.798
Döviz cinsinden yükümlülükler	(93.797.837)	(94.547.653)
Net döviz pozisyon	97.810.707	101.397.145

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
Ticari alacaklar	931.235	20.159	1.946
Nakit ve nakit benzerleri	12.938.996	206.838	89.532
Finansal yatırımlar	177.255.604	3.754.904	440.576
Dönen varlıklar	191.125.835	3.981.901	532.054
Diğer	482.709	11.632	-
Duran varlıklar	482.709	11.632	-
Toplam varlıklar	191.608.544	3.993.533	532.054
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(89.575.560)	(2.117.699)	(34.831)
Kısa vadeli yükümlülükler	(89.575.560)	(2.117.699)	(34.831)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(4.222.277)	(90.902)	(9.250)
Uzun vadeli yükümlülükler	(4.222.277)	(90.902)	(9.250)
Toplam yükümlülükler	(93.797.837)	(2.208.601)	(44.081)
Net yabancı para pozisyonu	97.810.707	1.784.932	487.973

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	74.071.820
Avro karşısında	23.738.887
Net yabancı para pozisyonu	97.810.707

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
Ticari alacaklar	547.553	12.394	-
Nakit ve nakit benzerleri	5.094.093	88.406	25.783
Finansal yatırımlar	189.361.760	4.018.837	256.209
Dönen varlıklar	195.003.406	4.119.637	281.992
Diğer	941.392	14.672	6.362
Duran varlıklar	941.392	14.672	6.362
Toplam varlıklar	195.944.798	4.134.309	288.354
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(90.612.127)	(2.030.265)	(19.835)
Kısa vadeli yükümlülükler	(90.612.127)	(2.030.265)	(19.835)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(3.935.526)	(88.707)	(356)
Uzun vadeli yükümlülükler	(3.935.526)	(88.707)	(356)
Toplam yükümlülükler	(94.547.653)	(2.118.972)	(20.191)
Net yabancı para pozisyonu	101.397.145	2.015.337	268.163

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	89.038.482
Avro karşısında	12.358.663
Net yabancı para pozisyonu	101.397.145

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %20'lik değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %20 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Eylül 2025	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi:		
1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)	14.814.364	(14.814.364)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki-gelir/(gider) (1+2)	14.814.364	(14.814.364)
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi:		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	4.747.777	(4.747.777)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)	4.747.777	(4.747.777)

31 Aralık 2024	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi:		
1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)	17.807.696	(17.807.696)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki-gelir/(gider) (1+2)	17.807.696	(17.807.696)
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi:		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	2.471.732	(2.471.732)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)	2.471.732	(2.471.732)

Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye yönetimi (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	394.100.297	531.335.373
Hazır değerler	(214.314.092)	(278.900.296)
Net yükümlülük	179.786.205	252.435.077
Özkaynaklar	6.438.879.369	6.607.597.506
Toplam kaynak	6.618.665.574	6.860.032.583
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	2,72%	3,68%

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca konsolide finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2021 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

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 İşletmeciler Şirkete iştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
j Gayrinakdi 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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

29. 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 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 İşletmeci Şirkete İştirak	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 Vadeli/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 gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar “Gayrinakdi Krediler” ve “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 14).