NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren
Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu

KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun, özet nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal tablolar") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "*Ara Dönem Finansal Raporlama*" Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "*Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"*ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal tablolara ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal tabloların sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal tabloların sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.,
a Turkish corporation and a member firm of the KPMG network of independent
member firms affiliated with KPMG International Cooperative, a Swiss entity.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Duygu Avcı, SMMM
Sorumlu Denetçi

10 Ağustos 2026
İstanbul, Türkiye

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU 1

ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 4

ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU 5

ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR 6-41

NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 6-9
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA 10
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 11-13
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 14
NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR 15
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR 15
NOT 8 UZUN VADELİ DİĞER ALACAKLAR 16
NOT 9 STOKLAR 16
NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER 16-17
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 17-18
NOT 12 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 19-20
NOT 13 FİNANSAL BORÇLAR 21
NOT 14 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 21-22
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR 22-23
NOT 16 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER 23-24
NOT 17 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ 24-29
NOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 29
NOT 19 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ 30
NOT 20 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER 30
NOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER) 31
NOT 22 FİNANSMAN GİDERLERİ 31
NOT 23 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 32
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER 32
NOT 25 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ 33-34
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP) 35
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 35-39
NOT 28 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 39
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI 39-40
NOT 29 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 40-42

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot referansı	*Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem* 30 Haziran 2026	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem* 31 Aralık 2025
Dönen varlıklar		**1.042.238.628**	**1.164.726.586**
Nakit ve nakit benzerleri	5	242.617.309	34.239.430
Finansal yatırımlar	6	327.840.100	428.122.210
Ticari alacaklar	7	215.416.071	405.332.673
- *İlişkili taraflardan ticari alacaklar*		-	*9.113*
- *İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar*		215.416.071	*405.323.560*
Diğer alacaklar	8	32.291.593	41.330.101
Stoklar	9	198.343.037	231.513.375
Peşin ödenmiş giderler	10	12.368.075	18.719.037
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	557.347	1.630.692
Diğer dönen varlıklar	16	12.805.096	3.839.068
Duran varlıklar		**6.057.292.693**	**6.755.752.034**
Diğer alacaklar	8	20.703	24.380
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	5.047.358.000	5.710.869.080
Maddi duran varlıklar	12	143.123.859	141.517.885
Maddi olmayan duran varlıklar	12	18.157	127.096
Peşin ödenmiş giderler	10	15.213.415	15.545.346
Ertelenmiş vergi varlığı	25	851.558.559	887.668.247
Toplam varlıklar		**7.099.531.321**	**7.920.478.620**

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot referansı	*Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem* 30 Haziran 2026	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem* 31 Aralık 2025
Kısa vadeli yükümlülükler		**202.653.820**	**350.338.023**
Kısa vadeli borçlanmalar	13	594.838	-
Ticari borçlar		34.002.658	90.262.847
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*4*	*877.398*	*8.156.242*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*7*	*33.125.260*	*82.106.605*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		6.501.596	2.836.807
Diğer borçlar		50.991.935	107.042.405
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*8*	*50.991.935*	*107.042.405*
Ertelenmiş gelirler	10	54.470.697	64.361.141
Kısa vadeli karşılıklar		45.917.278	29.618.011
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	*15*	*4.422.923*	*2.900.114*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	*16*	*41.494.355*	*26.717.897*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	10.174.818	56.216.812
Uzun vadeli yükümlülükler		**6.095.475**	**6.058.833**
Uzun vadeli karşılıklar	15	6.095.475	6.058.833
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	6.095.475	*6.058.833*
ÖZKAYNAKLAR		**6.890.782.026**	**7.564.081.764**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**6.890.782.026**	**7.564.081.764**
Ödenmiş sermaye	17	335.348.000	335.348.000
Sermaye düzeltme farkları	17	3.678.703.940	3.678.703.940
Paylara ilişkin primler	17	7.737.984.427	7.737.984.427
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		1.899.518	2.142.064
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		*(2.308.989)*	*(3.264.733)*
Maddi duran varlıklar birikmiş değerleme artışları		*4.208.507*	*5.406.797*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	102.081.496	102.081.496
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(4.292.178.163)	(3.731.545.631)
Net dönem karı veya zararı		(673.057.192)	(560.632.532)
Toplam kaynaklar		**7.099.531.321**	**7.920.478.620**

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	*Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem* 1 Ocak- 30 Haziran 2026	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem* 1 Nisan- 30 Haziran 2026	(Yeniden Düzenlenmiş)(*) *Sınırlı Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem* 1 Ocak- 30 Haziran 2025	(Yeniden Düzenlenmiş)(*) *Sınırlı Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem* 1 Nisan- 30 Haziran 2025
Kar veya Zarar Kısmı					
Hasılat	18	277.519.545	206.780.407	298.950.215	72.455.793
Satışların maliyeti (-)	18	(144.631.384)	(124.452.280)	(123.212.286)	(13.844.543)
Brüt Kar/(Zarar)		**132.888.161**	**82.328.127**	**175.737.929**	**58.611.250**
Genel yönetim giderleri (-)	19	(93.011.473)	(53.954.675)	(83.350.863)	(44.454.800)
Pazarlama giderleri (-)	19	(206.733.359)	(116.162.308)	(182.030.418)	(63.687.588)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	115.451.053	86.509.587	51.301.570	27.501.046
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(533.417.308)	(526.796.075)	(20.122.924)	(7.028.267)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		**(584.822.926)**	**(528.075.344)**	**(58.464.706)**	**(29.058.359)**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	44.152.649	22.615.023	26.164.733	11.636.249
Finansman (Gideri)/Geliri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)		**(540.670.277)**	**(505.460.321)**	**(32.299.973)**	**(17.422.110)**
Finansman giderleri (-)	22	(2.244.042)	(268.511)	(57.062.921)	(23.310.679)
Net parasal (kayıp) / kazanç	23	(93.929.236)	(47.910.513)	1.632.774	210.940
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		**(636.843.555)**	**(553.639.345)**	**(87.730.120)**	**(40.521.849)**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)		**(36.213.637)**	**60.560.053**	**(119.469.474)**	**(10.791.391)**
Dönem vergi gideri		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	25	(36.213.637)	60.560.053	(119.469.474)	(10.791.391)
Dönem Karı/(Zararı)		**(673.057.192)**	**(493.079.292)**	**(207.199.594)**	**(51.313.240)**
Pay başına kazanç/(Kayıp) (Kr)	26	(2,0070)	(1,4704)	(0,6179)	(0,1530)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		1.365.348	(123.177)	1.837.621	(687.063)
- Vergi etkisi		(409.604)	36.953	(551.286)	206.119
Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları		(1.711.843)	(1.711.843)	-	-
- Vergi etkisi		513.553	513.553	-	-
DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		**(242.546)**	**(1.284.514)**	**1.286.335**	**(480.944)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**(673.299.738)**	**(494.363.806)**	**(205.913.259)**	**(51.794.184)**

(*) Yeniden düzenlemeye ilişkin açıklamalar için dipnot 2.2'ye bakınız.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			Birikmiş karlar		
	Dipnot referansı	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Maddi duran varlık değer artış fonu	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	**17**	**335.348.000**	**3.678.703.940**	**7.737.984.427**	**(3.872.753)**	**1.285.536**	**102.081.496**	**(3.999.496.877)**	**267.951.246**	**8.119.985.015**
Transferler		-	-	-	-	-	-	267.951.246	(267.951.246)	**-**
Toplam kapsamlı gelir (*)		-	-	-	1.286.335	-	-	-	(207.199.594)	**(205.913.259)**
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	**17**	**335.348.000**	**3.678.703.940**	**7.737.984.427**	**(2.586.418)**	**1.285.536**	**102.081.496**	**(3.731.545.631)**	**(207.199.594)**	**7.914.071.756**
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	**17**	**335.348.000**	**3.678.703.940**	**7.737.984.427**	**(3.264.733)**	**5.406.797**	**102.081.496**	**(3.731.545.631)**	**(560.632.532)**	**7.564.081.764**
Transferler		-	-	-	-	-	-	(560.632.532)	560.632.532	**-**
Toplam kapsamlı gelir (*)		**-**	-	-	955.744	(1.198.290)	-	-	(673.057.192)	**(673.299.738)**
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	**17**	**335.348.000**	**3.678.703.940**	**7.737.984.427**	**(2.308.989)**	**4.208.507**	**102.081.496**	**(4.292.178.163)**	**(673.057.192)**	**6.890.782.026**

(*) Bknz Not 17

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2026	(Yeniden Düzenlenmiş)(*) Sınırlı Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 30 Haziran 2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**(100.742.306)**	**(14.086.258)**
Dönem Karı		**(673.057.192)**	**(207.199.594)**
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**552.443.180**	**145.233.292**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	3.731.388	4.549.024
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		23.748.328	(5.115.925)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	(42.391.446)	27.240.089
Vergi gideri /(geliri) ile ilgili düzeltmeler	25	36.213.637	119.469.474
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(54.385.728)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	11	495.292.189	-
Parasal pozisyon kayıp ve kazançlarıyla ilgili düzeltmeler		90.234.812	(909.370)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**20.489.073**	**47.880.044**
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		112.463.780	15.438.063
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artışla ilgili düzeltmeler		2.805.328	(24.630.764)
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		33.170.338	110.438.396
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		6.682.893	7.245.488
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(42.647.239)	(169.753.765)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		(39.906.919)	(18.976.784)
Ertelenmiş gelirdeki azalış ile ilgili düzeltmeler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)		(9.890.444)	39.721.627
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(42.188.664)	88.397.783
Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		**(100.124.939)**	**(14.086.258)**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(617.367)	-
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**297.940.515**	**111.790.256**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(6.990.829)	(549.573)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	12	50.563	188.779
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(9.575.831)	(999.354)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		232.180.450	-
Finansal yatırımlardaki artış azalış	6	38.183.113	86.991.412
Alınan faiz		44.093.049	26.158.992
C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**(1.017.027)**	**(59.445.352)**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		5.080.861	166.226.155
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(4.336.683)	(181.172.056)
Ödenen faiz		(1.761.205)	(44.499.451)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net (Azalış) / Artış (A+B+C)		**196.181.182**	**38.258.646**
D.Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		**16.322.762**	**(17.029.280)**
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		**212.503.944**	**21.229.366**
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	**5**	**34.230.685**	**24.929.069**
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		**(4.185.666)**	**(3.564.403)**
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	**5**	**242.548.963**	**42.594.032**

(*) Yeniden düzenlemeye ilişkin açıklamalar için dipnot 2.2'ye bakınız.

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("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 Haziran 2026 itibarıyla Şirket'in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %49,90'dır (31 Aralık 2025: %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 iştigal 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.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 44 kişidir (31 Aralık 2025: 43 kişi).

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. Şirketin ortaklıktaki payı %50 olup proje, 1 Nisan 2026 tarihinde imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında yürütülmektedir. Şirket'in organizasyon yapısı içerisinde yer alan NP Adi Ortaklığı müşterek faaliyet olarak değerlendirilmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla proje kapsamındaki inşaat faaliyetleri devam etmektedir.

Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	Faaliyet Türleri	Esas Faaliyet Konuları
NP Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul proje geliştirme

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu özet 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 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 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.

Ara dönem özet finansal tabloların onaylanması:

Ara dönem özet finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 10 Ağustos 2026 tarihinde onaylanmıştır. Bu özet finansal tabloları Şirket 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

Şirket, KGK tarafından 17 Nisan 2024 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi'ne istinaden 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin 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 finansal tablolar, bu para biriminin finansal tablo tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tablolarda yer alan karşılaştırmalı bilgiler de raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2026	4.137,93	1,00000	206%
31 Aralık 2025	3.513,87	1,17759	211%
30 Haziran 2025	3.132,17	1,32110	220%

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

- 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 Şirket'in 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 düzeltmiştir.

Şirket'in geçerli para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olduğunu tespit ettiği ve önceki dönemde yüksek enflasyon olmadığı raporlama döneminde, Şirket, sanki ekonomi her zaman yüksek enflasyonluymuş gibi TMS 29 gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyet üzerinden ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, Şirket'in 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 yansıtacak 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

Şirket'in 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

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin 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 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. Şirket'in cari hesap dönemi içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.1 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolardaki düzeltmeler ve yeniden sınıflandırmalar

Finansal tablolar, şirketin finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışındaki değişimleri göstermek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinde bir düzeltme ya da yeniden sınıflandırma yapıldığında, finansal tabloların karşılaştırılabilirliğini sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak düzeltilmektedir.

Şirket yönetimi, 30 Haziran 2026 tarihli ara dönem özet finansal tablolarını düzenlerken, 1 Ocak – 30 Haziran 2025 ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansman gelirleri" kalemi içerisinde sunulmuş olan vadeli mevduat, ters repo ve borçlanma araçlarından elde edilen faiz gelirlerini "Yatırım faaliyetlerinden gelirler" kaleminde yeniden sınıflandırmıştır.

Şirket, söz konusu yeniden sınıflandırmanın etkilerini TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" uyarınca geriye dönük olarak muhasebeleştirmiş ve 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile özet nakit akış tablosunu yeniden düzenlemiştir. Söz konusu yeniden sınıflandırmanın önceki dönem net dönem zararı ve özkaynaklar üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

	Raporlanan 30 Haziran 2025	30 Haziran 2026 satın alma gücü ile 30 Haziran 2025	Düzeltmeler	Yeniden düzenlenmiş 30 Haziran 2025
Özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu				
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	26.164.733	26.164.733
Finansman gelirleri	19.805.166	26.164.733	(26.164.733)	-

	Raporlanan 30 Haziran 2025	30 Haziran 2026 satın alma gücü ile 30 Haziran 2025	Düzeltmeler	Yeniden düzenlenmiş 30 Haziran 2025
Özet nakit akış tablosu				
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	-	-	26.164.733	26.164.733
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	19.805.166	26.164.733	(26.164.733)	-

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe giren ve erken uygulamaya izin verilen bazı yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartları bulunmaktadır. Ancak Şirket, bu finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda yer alan yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartlarını erken uygulamamıştır

UFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından 9 Nisan 2024 tarihinde yayımlanan UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama, UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerini alacak olup, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır. KGK, ilgili standardı 8 Mayıs 2025 tarihinde "TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" adıyla yayımlayarak, bu standardın yürürlüğe girmesiyle birlikte halihazırda uygulanmakta olan "TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu" yürürlükten kalkacağını duyurmuştur. Yeni standart, başlıca aşağıdaki yeni düzenlemeleri getirmektedir:

- İşletmelerin kâr veya zarar tablosundaki tüm gelir ve giderleri; faaliyet, yatırım, finansman, durdurulan faaliyetler ve gelir vergisi olmak üzere beş kategori altında sınıflandırması ve yeni tanımlanan faaliyet kârı ara toplamını sunması zorunlu hale getirilmiştir. İşletmenin net dönem kârı değişmeyecektir.
- Yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerinin (Yönetim Tanımlı Performans Ölçütleri) finansal tablolarda tek bir dipnotta açıklanması gerekmektedir.
- Finansal tablolarda bilgilerin nasıl gruplanacağına ilişkin rehberlik güçlendirilmiştir.

Buna ek olarak, dolaylı yöntem kullanılarak faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışlarının sunulması halinde, tüm işletmelerin nakit akış tablosunda faaliyet kârı ara toplamını başlangıç noktası olarak kullanmaları zorunlu olacaktır.

TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacak olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, özellikle Şirket'in kâr veya zarar tablosunun ve nakit akış tablosunun yapısı ile yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerine ilişkin ilave açıklamalar üzerindeki etkileri başta olmak üzere, yeni standardın finansal tablolar üzerindeki olası etkilerini değerlendirme sürecini sürdürmektedir. Ayrıca, hâlihazırda "diğer" olarak sınıflandırılan kalemler dâhil olmak üzere, finansal tablolarda bilgilerin gruplanma biçimi üzerindeki etkiler de değerlendirilmektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Şirket'in finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Şirket'in faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen faaliyet kollarında takip etmektedir. Yönetim, kar veya zarar tablosunda brüt karına kadar bölümlerinin performansını proje bazında takip edip değerlendirmektedir. Şirket, kiralık konut, ofis ve alışveriş merkezlerinden kira geliri ve konut satış geliri elde etmektedir. 30 Haziran 2026 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	44.640.925	44.640.925	-	(82.640.886)	4.614.890
Nurol Tower	13.476.697	13.476.697	-	(116.202.585)	82.000
Nurol Residence	19.578.781	19.578.781	-	(54.002.355)	166.626
Nurol Life	-	-	-	(226.612.160)	1.151.114
Nurol Plaza	16.687.539	16.687.539	-	(31.985.666)	3.561.201
Oasis Bodrum	6.681.544	6.681.544	-	16.921.055	-
Karum AVM	75.737	75.737	-	(769.592)	-
Ara toplam	**101.141.223**	**101.141.223**	**-**	**(495.292.189)**	**9.575.831**
Konut ve ofis projeleri					
Ödül İstanbul	98.210.477	1.362.232	96.848.245	-	-
Nurol Tower	78.167.845	30.384.706	47.783.139	-	-
Ara toplam	**176.378.322**	**31.746.938**	**144.631.384**	**-**	**-**
Toplam	**277.519.545**	**132.888.161**	**144.631.384**	**(495.292.189)**	**9.575.831**

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artışlarını/(azalışlarını) ifade etmektedir. Şirket, 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 Haziran 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	42.485.231	42.485.231	-	-	-
Nurol Tower	21.801.275	21.801.275	-	-	-
Nurol Residence	16.870.273	16.870.273	-	-	70.023
Nurol Life	-	-	-	-	41.476
Nurol Plaza	9.875.688	9.875.688	-	-	887.855
Oasis Bodrum	6.492.045	6.492.045	-	-	-
Karum AVM	71.209	71.209	-	-	-
Ara toplam	**97.595.721**	**97.595.721**	**-**	**-**	**999.354**
Konut ve ofis projeleri					
Ödül İstanbul	201.354.494	78.142.208	123.212.286	-	-
Nurol Tower	-	-	-	-	-
Ara toplam	**201.354.494**	**78.142.208**	**123.212.286**	**-**	**-**
Toplam	**298.950.215**	**175.737.929**	**123.212.286**	**-**	**999.354**

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artışlarını/(azalışlarını) ifade etmektedir. Şirket, 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.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

Bankalar- Ters Repo	**30 Haziran 2026**	**31 Aralık 2025**
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ("Nurol Bankası")	21.003	16.425
Toplam	**21.003**	**16.425**

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2026	**31 Aralık 2025**
Nurol Holding A.Ş.	597.621	506.320
Nurol Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	193.638	4.494.130
Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.	60.542	-
Bosfor	23.953	-
Botim İşletme Yönetim Tic.A.Ş.	1.644	2.907.898
Nurol Plaza	-	247.894
Toplam	**877.398**	**8.156.242**

Kısa vadeli diğer ticari alacaklar

	30 Haziran 2026	**31 Aralık 2025**
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	-	4.692
Botim İşletme Yönetim Tic.A.Ş.	-	4.421
Toplam	**-**	**9.113**

Gelirler

İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri

	1 Ocak-30 Haziran 2026	**1 Nisan-30 Haziran 2026**	**1 Ocak-30 Haziran 2025**	**1 Nisan-30 Haziran 2025**
Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.	4.741.339	2.538.280	4.030.984	1.944.835
Nurol İnşaat ve Tic. A.Ş.	1.626.553	737.606	4.281.750	1.857.330
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	84.653	45.319	71.111	34.308
Nurol Bankası	3.749	565	-	-
Nurol Holding A.Ş.	-	-	19.165	11.969
Toplam	**6.456.294**	**3.321.770**	**8.403.010**	**3.848.442**

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Giderler

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Nisan-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Nisan-30 Haziran 2025
Nurol Sigorta	805.631	401.351	1.477.804	193.134
Toplam	**805.631**	**401.351**	**1.477.804**	**193.134**

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Nisan-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Nisan-30 Haziran 2025
Nurol Holding	4.248.189	1.879.488	744.734	386.647
Nurol Construction Germany Gmbh	-	-	5.215.329	4.213.230
Toplam	**4.248.189**	**1.879.488**	**5.960.063**	**4.599.877**

İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri (*)

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Nisan-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Nisan-30 Haziran 2025
Nurol Tower Site Yönetimi	19.573.169	10.615.096	18.814.635	10.580.929
Nurol Life Site Yönetimi	11.224.548	5.998.593	8.628.034	3.071.588
Nurol Konakları	6.147.858	4.862.045	4.846.889	3.150.445
Nurol Park Site Yönetimi	5.138.602	3.666.950	4.159.126	1.530.095
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş	84.668	45.327	94.873	39.720
Toplam	**42.168.845**	**25.188.011**	**36.543.557**	**18.372.777**

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

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Nisan-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Nisan-30 Haziran 2025
Nurol Yatırım Bankası	20.855	11.292	30.955	12.860
Toplam	**20.855**	**11.292**	**30.955**	**12.860**

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.(*)	671.351	-	1.585.864	210.961
Bosfor Turizm	638.737	428.950	285.699	163.651
Nurol Holding	579.828	94.276	68.313	982
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş	13.597	2.461	14.243	-
Nurol Plaza	2.173	154	185.329	89.415
Nurol Construction Germany Gmbh	-	-	5.215.329	5.215.329
BİNOM Highend Mühendislik A.Ş.	-	-	6.997	6.997
Toplam	**1.905.686**	**525.841**	**7.361.774**	**5.687.335**

(*) Şirket'in harcamalara istinaden Nurol İnşaat'a düzenlenen yansıtma faturalarına ait giderlerdir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

Şirket, 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 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	14.449.738	6.662.298	13.322.636	6.909.889
Toplam	**14.449.738**	**6.662.298**	**13.322.636**	**6.909.889**

Diğer işletmelerdeki paylar

NP Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan NP Adi Ortaklığı, Eylül 2025 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, İzmir'de bulunan projenin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilmektedir. NP Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
NP Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	18.396.054	-
Duran varlıklar	8.424.661	-
Kısa vadeli yükümlülükler	31.630.706	-
Uzun vadeli yükümlülükler	-	-

	30 Haziran 2026
Dönem kârı/zararı(-)	(4.809.991)

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	9.273	9.947
Banka		
- Vadesiz mevduat	204.112.510	26.008.182
- Vadeli mevduat	38.474.523	8.204.876
Ters repo işlemleri	21.003	16.425
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**242.617.309**	**34.239.430**
Faiz tahakkukları	(68.346)	(8.745)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**242.548.963**	**34.230.685**

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 21.003 TL ters repo işlemi bulunmaktadır. Ters reponun faiz oranı %40'tır. Vadeli mevduat ve ters repo için tahakkuk eden toplam faiz tutarı 68.346 TL'dir.

Vadesiz mevduat

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
TL	190.449.237	852.571
ABD Doları	10.758.804	23.664.913
Avro	2.904.469	1.490.698
Toplam	**204.112.510**	**26.008.182**

Vadeli Mevduat:

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
TL (*)	38.474.523	8.204.876
Toplam	**38.474.523**	**8.204.876**

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %40- %46'dır (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %38-%43'tür).

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yatırım fonları (*)	272.912.623	319.693.239
Eurobond (**)	54.927.477	108.428.971
Toplam	**327.840.100**	**428.122.210**

(*) Büyük ölçüde Nurol Portföy Para Piyasası Fonu ve çeşitli döviz fonlarından oluşmakta olup, gerçeğe uygun değerinden takip edilmekte ve söz konusu değerleme farkları kar zarara yansıtılmaktadır.

(**) 27 Temmuz 2026 vadeli %3 kupon oranı bulunan 1.179.267 ABD Doları nominal değeri olan T.C Hazine ve Maliye Bakanlığı borçlanma senedinden oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Yatırımlar

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
1 Ocak	428.122.210	317.795.200
Alımlar	639.827.805	-
Gerçeğe uygun değer farkı	46.754.624	604.818
Çıkışlar (-)	(724.765.542)	(42.179.958)
Net parasal kayıp/ kazanç	(62.098.997)	(45.416.272)
Toplam	**327.840.100**	**230.803.788**

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	215.416.071	405.323.560
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	9.113
Şüpheli alacaklar	14.058.309	15.432.157
Toplam	**229.474.380**	**420.764.830**
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(14.058.309)	(15.432.157)
Toplam	**215.416.071**	**405.332.673**

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

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	33.125.260	82.106.605
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	877.398	8.156.242
Toplam	**34.002.658**	**90.262.847**

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

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer çeşitli alacaklar (*)	32.215.615	41.292.289
Verilen depozito ve teminatlar	75.978	37.812
Toplam	**32.291.593**	**41.330.101**

(*) Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, KDV alacaklarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	20.703	24.380
Toplam	**20.703**	**24.380**

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	50.991.935	107.042.405
Toplam	**50.991.935**	**107.042.405**

9. STOKLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Satışa Hazır Stoklar		
Nurol Life Projesi	183.944.252	183.732.431
Nurol Tower Projesi	-	47.780.944
İnşaatı Devam Eden Stoklar		
Urla 77 Konut Projesi (*)	14.398.785	-
Toplam	**198.343.037**	**231.513.375**

(*) Şirket'in NP Adi Ortaklığı'ndaki müşterek faaliyet payına isabet eden proje maliyetlerinden oluşmaktadır (Not 1).Şirket'in %50 ortağı olduğu NP Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 1 Nisan 2026 tarihinde "Arsa Payı Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır.

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar	7.275.652	8.295.845
Peşin ödenen komisyon giderleri	3.517.913	10.423.192
Sigorta giderleri	1.574.510	-
Toplam	**12.368.075**	**18.719.037**

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenen giderler	15.124.983	12.170.743
Sigorta giderleri	88.432	3.350.508
Peşin ödenen komisyon giderleri	-	24.095
Toplam	**15.213.415**	**15.545.346**

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar (*)	43.775.983	57.860.323
Ertelenmiş gelirler (**)	10.694.714	6.500.818
Toplam	**54.470.697**	**64.361.141**

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurol Life ve Ödül İstanbul projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

(**) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ertelenmiş gelirler, Nurol Tower, Nurol Residence ve Nurol Plaza projelerinden elde edilen peşin kira gelirleridir.

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.047.358.000	5.710.869.080
Toplam	**5.047.358.000**	**5.710.869.080**

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	1.446.394.000
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	1.181.475.000
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	1.180.659.000
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	599.595.000
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	384.290.000
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	245.705.000
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	9.240.000
Toplam			**5.047.358.000**

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	1.726.919.578
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	1.420.325.775
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	1.258.684.996
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	628.019.465
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	438.125.729
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	228.783.945
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	10.009.592
Toplam			**5.710.869.080**

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 101.141.223 TL (30 Haziran 2025: 97.595.721 TL) kira geliri elde etmiştir (Not 18).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 2.201.018.648 TL'dir (31 Aralık 2025: 2.493.150.812).

Şirket'in 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 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Haziran 2026
Nurol Life	1.726.919.578	1.151.114	(55.064.532)	(226.612.160)	1.446.394.000
Nurol Tower	1.420.325.775	82.000	(122.730.190)	(116.202.585)	1.181.475.000
Oasis Cadde	1.258.684.996	4.614.890	-	(82.640.886)	1.180.659.000
Nurol Plaza	628.019.465	3.561.201	-	(31.985.666)	599.595.000
Nurol Residence	438.125.729	166.626	-	(54.002.355)	384.290.000
Oasis Bodrum	228.783.945	-	-	16.921.055	245.705.000
Karum AVM	10.009.592	-	-	(769.592)	9.240.000
Net kayıtlı değer	**5.710.869.080**	**9.575.831**	**(177.794.722)**	**(495.292.189)**	**5.047.358.000**

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Haziran 2025
Nurol Tower	1.943.981.649	-	-	-	1.943.981.649
Nurol Life	1.773.126.626	41.475	-	-	1.773.168.101
Oasis Cadde	1.278.290.590	-	-	-	1.278.290.590
Nurol Plaza	627.344.438	887.856	-	-	628.232.294
Nurol Residence	532.395.009	70.023	-	-	532.465.032
Oasis Bodrum	213.019.659	-	-	-	213.019.659
Karum AVM	9.248.321	-	-	-	9.248.321
Net kayıtlı değer	**6.377.406.292**	**999.354**	**-**	**-**	**6.378.405.646**

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme	30 Haziran 2026
Binalar	116.711.843	3.567.217	-	(1.711.843)	118.567.217
Demirbaşlar	62.101.201	3.423.612	(116.438)	-	65.408.375
Tesis, makine ve cihazlar	58.332	-	-	-	58.332
Taşıtlar	22.131.451	-	-	-	22.131.451
Toplam maliyet	**201.002.827**	**6.990.829**	**(116.438)**	**(1.711.843)**	**206.165.375**
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	-	99.089	-	-	99.089
Demirbaşlar	53.709.331	1.348.355	(65.875)	-	54.991.811
Tesis, makine ve cihazlar	58.332	-	-	-	58.332
Taşıtlar	5.717.279	2.175.005	-	-	7.892.284
Toplam amortisman	**59.484.942**	**3.622.449**	**(65.875)**	**-**	**63.041.516**
Net Defter Değeri	**141.517.885**				**143.123.859**

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 3.239.965 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman gideri (30 Haziran 2025: 3.825.006 TL) genel yönetim giderlerine, 382.484 TL tutarındaki amortisman gideri (30 Haziran 2025: 615.077 TL) ise pazarlama ve satış giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

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

Maliyet Değeri	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme	30 Haziran 2025
Binalar	110.478.901	-	-	-	110.478.901
Demirbaşlar	61.729.282	513.636	(838.580)	-	61.404.338
Tesis, makine ve cihazlar	58.332	-	-	-	58.332
Taşıtlar	17.443.119	35.937	-	-	17.479.056
Toplam maliyet	**189.709.634**	**549.573**	**(838.580)**	**-**	**189.420.627**
Birikmiş amortisman					
Demirbaşlar	48.984.928	2.962.178	(649.800)	-	51.297.306
Tesis, makine ve cihazlar	58.332	-	-	-	58.332
Taşıtlar	4.756.665	1.477.905	-	-	6.234.570
Toplam amortisman	**53.799.925**	**4.440.083**	**(649.800)**	**-**	**57.590.208**
Net Defter Değeri	**135.909.709**				**131.830.419**

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Yeniden değerlenmiş tutar, yeniden değerleme 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 değerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyeceği şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	**1 Ocak 2026**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30 Haziran 2026**
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	653.637	-	-	653.637
Toplam maliyet	**653.637**	**-**	**-**	**653.637**
Birikmiş amortismanlar ve itfa payları				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	526.541	108.939	-	635.480
Toplam amortisman ve itfa payları	**526.541**	**108.939**	**-**	**635.480**
Net Defter Değeri	**127.096**			**18.157**

Maliyet Değeri	**1 Ocak 2025**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30 Haziran 2025**
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	653.637	-	-	653.637
Toplam maliyet	**653.637**	**-**	**-**	**653.637**
Birikmiş amortismanlar ve itfa payları				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	308.662	108.941	-	417.603
Toplam amortisman ve itfa payları	**308.662**	**108.941**	**-**	**417.603**
Net Defter Değeri	**344.975**			**236.034**

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 108.939 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa gideri (30 Haziran 2025: 108.941 TL) genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

13. FİNANSAL BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kredi kartı borçları (*)	594.838	-
Toplam	**594.838**	**-**

*30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar, kurumsal kredi kartı borçlarından oluşmakta olup faiz taşımamaktadır (31 Aralık 2025: Yoktur).

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK' ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİK'ler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	779.937.152	871.918.333
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	709.914	876.561
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutar	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	**780.647.066**	**872.794.894**

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %11,34'dir (31 Aralık 2025: %11,54). Şirket bilanço tarihi itibarıyla Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, Şirket'in 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 709.914 TL (31 Aralık 2025: 876.561 TL) tutarındaki kısmı Şirket'in garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. Şirket, 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 Şirket'in garantörlüğü sona ermiş olacaktır.

Şirket'in Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Alternatifbank A.Ş.'ye 700.000.000 TL tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir (31 Aralık 2025: Nominal değeri: 700.000.000 TL).

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde bulunan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Orijinal Para	**TL tutarları**	**Orijinal Para**	**TL tutarları**
İpotek – TL (*)	700.000.000	700.000.000	824.319.340	824.319.340
Toplam		**700.000.000**		**824.319.340**

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Orijinal Para	**TL tutarları**	**Orijinal Para**	**TL tutarları**
Teminat mektupları – TL (*)	15.594.834	15.594.834	32.455.473	32.455.473
Toplam		**15.594.834**		**32.455.473**

(*) Alınan teminatlar, Şirket'in faaliyetleriyle ilgili kiracılardan aldığı teminatlardır.

Şirket'in taraf olmuş olduğu davalar

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla taraf olduğu 67 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihli finansal tablolarında 35.239.590 TL (31 Aralık 2025: 19.352.293 TL) karşılık ayrılmıştır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	**31 Aralık 2025**
Kullanılmayan izin karşılıkları	4.422.923	2.900.114
Toplam	**4.422.923**	**2.900.114**

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kıdem tazminatı karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	**31 Aralık 2025**
Kıdem tazminatı karşılıkları	6.095.475	6.058.833
Toplam	**6.095.475**	**6.058.833**

Şirket, 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.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, 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 değerleme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Şirket 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 yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Net iskonto oranı	% 3,60	% 3,60

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Temmuz 2026 tarihinden itibaren geçerli olan tam 73.729,87 TL tavan tutarı (1 Ocak 2026: 64.949,77 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

16. DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer kısa vadeli karşılıklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dava karşılığı	35.239.590	19.352.293
Diğer	6.254.765	7.365.604
Toplam	**41.494.355**	**26.717.897**

16. DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Diğer dönen varlıklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	8.511.185	16.001
Personel avansları	2.550.298	2.478.656
İş avansları	412.075	20.919
Gelir tahakkukları	212.303	-
Diğer çeşitli dönen varlıklar	1.119.235	1.323.492
Toplam	**12.805.096**	**3.839.068**

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve harçlar	10.174.818	56.216.812
Toplam	**10.174.818**	**56.216.812**

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	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		3.678.703.940		3.678.703.940
Toplam		**4.014.051.940**		**4.014.051.940**

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 2015 / 25 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile, sermaye artırımının Şirket ortaklarından Nurol İnşaat'ın sermaye avansına mahsuben yapılacağı dikkate alınarak; tahsisli sermaye artırımına konu payların satış fiyatının, Şirket'in 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 Şirket'e 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 Şirket'in 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 artırımı 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 artırımı işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Şirket 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 Şirket'in 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 artırımı 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 artırımı 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 Şirket 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.

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

Ödenmiş sermaye (Devamı)

5 Mart 2020 tarih ve 4 no'lu yönetim kurulu kararına istinaden, Şirket'in 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 rüchan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari 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.

Şirket tarafından yapılan 28 Aralık 2021 tarihli özel durum açıklamasında, Şirket'in 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 ari 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 artırımı 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.

Şirket 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. Şirketin 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 ari olmak üzere 25.148.000 TL arttırılarak 335.348.000 TL'ye çıkarılmış, sermaye artırımı 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 Şirket 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.

Şirket yönetim kurulunun 29 Nisan 2022 tarih ve 2022/10 sayılı karar çerçevesinde sermaye tavanı arttırımına ilişkin hazırlanmış ihraç belgesinin onaylanması için, SPK'ya 11 Mayıs 2022 tarihinde başvurulmuştur. Şirket'in 400.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. İlgili karar 20 Mayıs 2022 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır.

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

Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

30 Haziran 2026

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	3.039.394.897	3.678.703.940	(639.309.043)
Paylara İhraç Primleri/İskontoları	6.781.685.647	7.737.984.427	(956.298.780)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	87.103.049	102.081.496	(14.978.447)

31 Aralık 2025

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	3.039.394.897	3.678.703.940	(639.309.043)
Paylara İhraç Primleri/İskontoları	6.781.685.647	7.737.984.427	(956.298.780)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	87.103.049	102.081.496	(14.978.447)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	102.081.496	102.081.496
Toplam	**102.081.496**	**102.081.496**

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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, Şirket 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.

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

Paylara İlişkin Primler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Hisse senedi ihraç primleri	7.737.984.427	7.737.984.427
Toplam	**7.737.984.427**	**7.737.984.427**

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 30 Haziran 2026 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 2.308.989 TL (31 Aralık 2025: 3.264.733 TL) tutarındaki aktüeryal kayıp, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerleme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Yeniden değerlemeden kaynaklanan 4.208.507 TL (31 Aralık 2025: 5.406.797 TL) diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerleme artış fonu altında toplanmıştır.

Kar Dağıtımı

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

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

Şirket, şirketin finansal pozisyonu, yapılacak yatırımlarla ilgili diğer fon ihtiyaçları, sektörün içinde bulunduğu koşullar, ekonomik ortamdaki koşullara bağlı olarak, yasal kayıtlarımızdaki dönem kârından karşılanabildiği sürece, ilgili mevzuat çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir net kârının en az %20'sini nakit ve/veya pay olarak dağıtmayı hedeflemektedir. İlgili kâr dağıtım döneminde, ulusal ve küresel ekonomik şartlara, Şirketin orta ve uzun vadeli büyüme ve yatırım stratejilerine ve nakit gereksinimlerine bağlı olarak bu oran her yıl Yönetim Kurulu tarafından gözden geçirilir.

Kâr payı ile ilgili Yönetim Kurulu tarafından her hesap dönemi için ayrı karar alınır, bu kâr dağıtım önerisi mevzuata uygun şekilde kamuya açıklanır ve şirket internet sitesinde ilan edilir. Öneriyi Genel Kurul kabul veya reddedebilir. Yönetim Kurulu, kâr payı dağıtımı yapılamadığı hallerde kârın neden dağıtılamadığı ve dağıtılamayan kârın nerede kullanılacağına ilişkin bilgiyi Genel Kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunar.

Kâr payı, dağıtım tarihi 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.

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

Kar Dağıtımı (Devamı)

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

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

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, Şirketimizin 2021 hesap dönemi Olağan Genel Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmak suretiyle yürürlüğe girmiştir. Ayrıca, Şirket kurumsal internet sitesi üzerinden kamuya açıklanır. Kâr Dağıtım Politikası'nda yapılacak değişiklikler de aynı usule tabidir.

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Konut satış geliri	176.378.322	156.623.754	201.354.494	22.734.511
Kira gelirleri	101.141.223	50.156.653	97.595.721	49.721.282
Toplam hasılat	**277.519.545**	**206.780.407**	**298.950.215**	**72.455.793**
Satışların maliyeti	(144.631.384)	(124.452.280)	(123.212.286)	(13.844.543)
Brüt kar	**132.888.161**	**82.328.127**	**175.737.929**	**58.611.250**

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Temmuz - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Satılan konutların maliyeti	(139.237.840)	(119.749.943)	(119.268.147)	(13.491.254)
İşletme giderleri	(5.393.544)	(4.702.337)	(3.944.139)	(353.289)
Toplam	**(144.631.384)**	**(124.452.280)**	**(123.212.286)**	**(13.844.543)**

19. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Reklam ve tanıtım giderleri	(78.810.229)	(45.998.692)	(82.349.770)	(10.090.287)
Personel giderleri	(50.898.499)	(23.214.653)	(48.206.103)	(24.664.524)
Kira ve aidat giderleri	(20.593.529)	(10.450.126)	(16.571.389)	(7.987.647)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(27.960.648)	(16.853.634)	(10.581.184)	(5.778.555)
Ofis giderleri	(6.048.988)	(2.312.228)	(5.482.836)	(2.541.699)
Danışmanlık giderleri	(3.314.111)	(1.517.144)	(8.157.709)	(5.664.241)
Amortisman giderleri	(382.484)	(233.924)	(615.077)	(309.965)
Diğer giderler	(18.724.871)	(15.581.907)	(10.066.350)	(6.650.670)
Toplam	**(206.733.359)**	**(116.162.308)**	**(182.030.418)**	**(63.687.588)**

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Personel giderleri	(39.495.225)	(19.027.250)	(34.762.517)	(17.704.994)
Dava karşılık giderleri	(19.777.768)	(19.777.768)	-	-
Kira ve aidat giderleri	(9.178.163)	(4.011.064)	(25.021.837)	(14.679.536)
Danışmanlık giderleri	(7.642.449)	(4.623.612)	(6.332.004)	(4.211.107)
Amortisman ve itfa giderleri	(3.348.904)	(1.687.135)	(3.933.947)	(1.923.362)
Sigorta giderleri	(1.825.450)	(877.499)	(4.797.965)	(2.343.893)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.482.187)	(662.658)	(3.208.902)	(3.208.902)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(6.231)	(2.018)	(28.593)	(24.146)
Diğer giderler	(10.255.096)	(3.285.671)	(5.265.098)	(358.860)
Toplam	**(93.011.473)**	**(53.954.675)**	**(83.350.863)**	**(44.454.800)**

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Temmuz - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Temmuz - 30 Haziran 2025
Satışların maliyeti	(144.631.384)	(124.452.280)	(123.212.286)	(13.844.543)
Personel giderleri	(90.393.724)	(42.241.903)	(82.968.620)	(42.369.518)
Reklam ve tanıtım giderleri	(78.810.229)	(45.998.692)	(82.349.770)	(10.090.287)
Kira ve aidat giderleri	(29.771.692)	(14.461.190)	(41.593.226)	(22.667.183)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(27.966.879)	(16.855.652)	(10.609.777)	(5.802.701)
Dava karşılık giderleri	(19.777.768)	(19.777.768)	-	-
Danışmanlık giderleri	(10.956.560)	(6.140.756)	(14.489.713)	(9.875.348)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(6.048.988)	(2.312.228)	(5.482.836)	(2.541.699)
Amortisman ve itfa giderleri	(3.731.388)	(1.921.059)	(4.549.024)	(2.233.327)
Sigorta giderleri	(1.825.450)	(877.499)	(4.797.965)	(2.343.893)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.482.187)	(662.658)	(3.208.902)	(3.208.902)
Diğer giderler	(28.979.967)	(18.867.578)	(15.331.448)	(7.009.530)
Toplam	**(444.376.216)**	**(294.569.263)**	**(388.593.567)**	**(121.986.931)**

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Kambiyo karları	42.818.494	30.260.787	35.320.740	14.506.655
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	54.385.728	42.056.821	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	5.659.664	5.659.664
Diğer	18.246.831	14.191.979	10.321.166	7.334.727
Toplam	**115.451.053**	**86.509.587**	**51.301.570**	**27.501.046**

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 11)	(495.292.189)	(495.292.189)	-	-
Kambiyo zararları	(30.555.708)	(26.049.058)	(17.029.280)	(6.127.655)
Tapu harcı gideri	(3.983.971)	(2.401.634)	-	-
Diğer	(3.585.440)	(3.053.194)	(3.093.644)	(900.612)
Toplam	**(533.417.308)**	**(526.796.075)**	**(20.122.924)**	**(7.028.267)**

22. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Faiz giderleri	(1.761.205)	(5.528)	(53.404.822)	(21.617.070)
Komisyon giderleri	(475.370)	(261.278)	(3.635.565)	(1.671.075)
Diğer	(7.467)	(1.705)	(22.534)	(22.534)
	(2.244.042)	**(268.511)**	**(57.062.921)**	**(23.310.679)**

23. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	**(870.976.563)**	**(49.125.756)**
Stoklar	34.926.213	239.128.340
Peşin ödenmiş giderler	4.189.353	1.349.659
Maddi duran varlıklar	20.977.092	47.736.054
Maddi olmayan duran varlıklar	19.168	121.167
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	861.282.080	2.239.959.293
Ertelenmiş gelirler	(9.706.596)	(7.152.601)
Ertelenmiş vergi varlığı	133.873.276	(28.684.552)
Ödenmiş sermaye	(605.377.389)	(1.409.869.865)
Paylara ilişkin primler	(1.167.000.544)	(2.717.840.032)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(13.136.714)	(10.601.149)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	539.334	(2.031.814)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(15.395.374)	(1.546.699)
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	(116.166.462)	1.600.306.443
Kar veya zarar tablosu kalemleri	**777.047.327**	**50.758.530**
Hasılat	(7.146.666)	(72.662.459)
Satışların maliyeti (-)	46.484.892	29.947.822
Genel yönetim giderleri (-)	699.990	20.259.155
Pazarlama giderleri (-)	9.165.533	44.244.082
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.551.553	(12.469.294)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	842.806.543	4.891.052
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(2.169.630)	(6.359.567)
Finansman giderleri (-)	137.046	13.869.641
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(119.481.934)	29.038.098
Net parasal pozisyon kazançları	**(93.929.236)**	**1.632.774**

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Faiz gelirleri	44.152.649	22.615.023	26.164.733	11.636.249
Toplam	**44.152.649**	**22.615.023**	**26.164.733**	**11.636.249**

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Peşin ödenen kurumlar vergisi karşılığı	(557.347)	(1.630.692)
Cari dönem vergi yükümlülüğü/(varlığı)	**(557.347)**	**(1.630.692)**

Dönem vergi geliri/(gideri)

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Ertelenmiş vergi gideri	36.213.637	119.469.474
Toplam	**36.213.637**	**119.469.474**

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesin ya da kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler ne muhasebe kârını ne de vergilendirilebilir kârı etkileyen işlemlere ilişkin geçici farklardan, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi varlığı	851.558.559	887.668.247
Toplam	**851.558.559**	**887.668.247**

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

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	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	34.316.565	(10.294.969)	34.445.577	(10.333.673)
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler	(41.494.355)	12.448.307	(26.717.897)	8.015.369
Stoklar	13.762.119	(4.128.636)	(10.618.558)	3.185.567
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	(2.831.527.942)	849.458.383	(2.936.121.690)	880.836.507
Diğer	(13.584.914)	4.075.474	(19.881.582)	5.964.477
Toplam	**(2.838.528.527)**	**851.558.559**	**(2.958.894.150)**	**887.668.247**

Şirket tarafından yapılan projeksiyonlar neticesinde, satışların ve kira gelirlerinin artacağı dolayısıyla karlılığın artacağı öngörülmekte olup indirilebilir geçici farkların tersine dönmesi beklenen dönemlerde vergilendirilebilir mali kar oluşacağının muhtemel olduğu değerlendirilmektedir.

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	887.668.247	1.031.598.592
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	103.949	(551.286)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç kayıpları	*(409.604)*	*(551.286)*
- Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları ile ilişkilendirilen	*513.553*	-
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(36.213.637)	(119.469.474)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü),Net	**851.558.559**	**911.577.832**

Vergi karşılığının mutabakatı

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Vergi öncesi zarar	(636.843.555)	(87.730.120)
Geçerli vergi oranı	30%	30%
Hesaplanan vergi	191.053.066	26.319.036
(KKEG) / indirimler	(227.266.703)	(145.788.510)
Toplam	**(36.213.637)**	**(119.469.474)**

26. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerleme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. 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 dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Ana ortaklığa ait net dönem karı/(zararı)	(673.057.192)	(493.079.292)	(207.199.594)	(53.313.240)
Beheri 1 TL nominal değerindeki payların ağırlıklı ortalama adedi	335.348.000	335.348.000	335.348.000	335.348.000
Pay başına kazanç/(kayıp), Tam TL	**(2,0070)**	**(1,4704)**	**(0,6179)**	**(0,1530)**

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.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Döviz cinsinden varlıklar	220.666.350	412.006.403
Döviz cinsinden yükümlülükler	(58.961.437)	(111.869.043)
Net döviz pozisyon	**161.704.913**	**300.137.360**

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

Döviz kuru riski (Devamı)

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
Ticari Alacaklar	42.048.638	903.202	-
Nakit ve Nakit Benzerleri	13.663.273	231.098	54.703
Finansal Yatırımlar	164.574.909	2.827.305	620.575
Dönen Varlıklar	**220.286.820**	**3.961.605**	**675.278**
Diğer	379.530	8.152	-
Duran Varlıklar	**379.530**	**8.152**	-
Toplam Varlıklar	**220.666.350**	**3.969.757**	**675.278**
Ticari Borçlar ve Diğer Yükümlülükler	(58.055.711)	(1.181.172)	(57.748)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**(58.055.711)**	**(1.181.172)**	**(57.748)**
Ticari Borçlar ve Diğer Yükümlülükler	(905.726)	(15.518)	(3.452)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**(905.726)**	**(15.518)**	**(3.452)**
Toplam Yükümlülükler	**(58.961.437)**	**(1.196.690)**	**(61.200)**
Net Yabancı Para Pozisyonu	**161.704.913**	**2.773.067**	**614.078**

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	129.100.425
Avro karşısında	32.604.488
Net Yabancı Para Pozisyonu	**161.704.913**

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

Döviz kuru riski (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	**TL Karşılığı**	**ABD Doları**	**Avro**
Ticari Alacaklar	192.327.097	3.810.374	-
Nakit ve Nakit Benzerleri	25.155.611	468.707	25.210
Finansal Yatırımlar	191.955.350	3.284.407	440.576
Dönen Varlıklar	**409.438.058**	**7.563.488**	**465.786**
Diğer	2.568.344	50.883	-
Duran Varlıklar	**2.568.344**	**50.883**	**-**
Toplam Varlıklar	**412.006.402**	**7.614.371**	**465.786**
Ticari Borçlar ve Diğer Yükümlülükler	(106.731.229)	(2.107.490)	(6.000)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**(106.731.229)**	**(2.107.490)**	**(6.000)**
Ticari Borçlar ve Diğer Yükümlülükler	(5.137.813)	(90.902)	(9.250)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**(5.137.813)**	**(90.902)**	**(9.250)**
Toplam Yükümlülükler	**(111.869.042)**	**(2.198.392)**	**(15.250)**
Net yabancı para pozisyonu	**300.137.360**	**5.415.979**	**450.536**

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	273.369.371
Avro karşısında	26.767.989
Net yabancı para pozisyonu	**300.137.360**

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

Döviz kuru riski (Devamı)

Aşağıdaki tablo Şirket'in 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 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Haziran 2026	**Kar/(Zarar)**	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi:		
1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)	25.820.085	(25.820.085)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki-gelir/(gider) (1+2)	**25.820.085**	**(25.820.085)**
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi:		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	6.520.898	(6.520.898)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)		
6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)	**6.520.898**	**(6.520.898)**

31 Aralık 2025	**Kar/(Zarar)**	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi:		
1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)	54.673.874	(54.673.874)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki-gelir/(gider) (1+2)	**54.673.874**	**(54.673.874)**
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi:		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	5.353.598	(5.353.598)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)	**5.353.598**	**(5.353.598)**

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in 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 Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

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

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

Sermaye yönetimi (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Toplam yükümlülükler	208.749.295	356.396.856
Hazır değerler	(570.457.409)	(462.361.640)
Net yükümlülük	(361.708.114)	(105.964.784)
Özkaynaklar	6.890.782.026	7.564.081.764
Net yükümlülük/özkaynak oranı	**(%5,25)**	**(%1,40)**

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in %50 oranında ortağı olduğu NP Adi Ortaklığı tarafından geliştirilecek olan projeye ilişkin yapı ruhsatlarının işlemleri tamamlanmıştır.

29 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

Şirket yönetimi finansal araçların gerçeğe uygun değerinin defter değerine yaklaştığını düşünmektedir.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 11).

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

TFRS 13- Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

29. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

2026	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**	**Toplam**
Finansal yatırımlar	327.840.100	-	-	327.840.100
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	5.047.358.000	5.047.358.000
Toplam	**327.840.100**	**-**	**5.047.358.000**	**5.375.198.100**

2025	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**	**Toplam**
Finansal yatırımlar	428.122.210	-	-	428.122.210
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-		5.710.869.080	5.415.600.711
Toplam	**428.122.210**	**-**	**5.710.869.080**	**6.138.991.290**

30. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Haziran 2026 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 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.

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	**İlgili Düzenleme**	**30 Haziran 2026**	**31 Aralık 2025**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	569.251.189	462.361.640
B	Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.231.302.253	5.942.382.455
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		1.272.027.425	1.515.734.525
D	**Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)**	**III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**7.072.580.867**	**7.920.478.620**
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	594.838	-
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	6.895.501.199	7.564.081.764
	Diğer Kaynaklar		176.484.831	356.396.856
D	**Toplam Kaynaklar**	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	**7.072.580.867**	**7.920.478.620**
	Konsolide Olmayan(Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Mevduat /Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	241.380.813	34.213.058
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	168.465.651	194.069.880
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule d-Dayalı Projeler, g-Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
j	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	79.937.152	47.598.993
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)	48.935.795	128.080.015

30. 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)	73,97%	75,03%	Asgari 51%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8,05%	5,84%	Azami 49%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler,Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	2,38%	2,45%	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	1,17%	0,63%	Azami 500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3,41%	0,43%	Azami 10%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	0,69%	1,62%	Azami 10%

(*) Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 709.914 TL (31 Aralık 2025: 876.561 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 14).