NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, 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 GELİR / (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 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 39-41

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot referansı	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem* 30 Eylül 2026	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem* 31 Aralık 2025
Dönen varlıklar		**1.083.703.804**	**1.229.584.208**
Nakit ve nakit benzerleri	5	86.948.814	36.146.047
Finansal yatırımlar	6	472.421.475	451.962.130
Ticari alacaklar	7	211.183.952	427.903.562
- *İlişkili taraflardan ticari alacaklar*		3.164.127	*9.621*
- *İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar*		208.019.825	*427.893.941*
Diğer alacaklar	8	29.402.399	43.631.561
Stoklar	9	243.988.451	244.405.161
Peşin ödenmiş giderler	10	12.307.466	19.761.404
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	1.471.479	1.721.497
Diğer dönen varlıklar	16	25.979.768	4.052.846
Duran varlıklar		**6.374.931.243**	**7.131.945.054**
Diğer alacaklar	8	688.869	25.737
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	5.292.574.112	6.028.877.953
Maddi duran varlıklar	12	151.468.815	149.398.287
Maddi olmayan duran varlıklar	12	-	134.173
Peşin ödenmiş giderler	10	18.184.726	16.410.986
Ertelenmiş vergi varlığı	25	912.014.721	937.097.918
Toplam varlıklar		**7.458.635.047**	**8.361.529.262**

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansı	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem* 30 Eylül 2026	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem* 31 Aralık 2025
Kısa vadeli yükümlülükler		**209.856.874**	**369.846.543**
Kısa vadeli borçlanmalar	13	356.468	-
Ticari borçlar		15.962.031	95.289.119
- *İlişkili taraflara ticari borçlar*	*4*	*517.755*	*8.610.421*
- *İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar*	*7*	*15.444.276*	*86.678.698*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.886.560	2.994.774
Diğer borçlar		4.211.981	113.003.045
- *İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar*	*8*	*4.211.981*	*113.003.045*
Ertelenmiş gelirler	10	127.690.649	67.945.081
Kısa vadeli karşılıklar		50.091.949	31.267.285
- *Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar*	*15*	*8.329.120*	*3.061.606*
- *Diğer kısa vadeli karşılıklar*	*16*	*41.762.829*	*28.205.679*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	8.657.236	59.347.239
Uzun vadeli yükümlülükler		**8.584.299**	**6.396.218**
Uzun vadeli karşılıklar		8.584.299	6.396.218
- *Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar*	15	8.584.299	*6.396.218*
ÖZKAYNAKLAR		**7.240.193.874**	**7.985.286.501**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**7.240.193.874**	**7.985.286.501**
Ödenmiş sermaye	17	335.348.000	335.348.000
Sermaye düzeltme farkları	17	3.902.225.810	3.902.225.810
Paylara ilişkin primler	17	8.168.872.908	8.168.872.908
-Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		(3.650.155)	(3.446.529)
-Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		4.442.857	5.707.873
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	107.765.888	107.765.888
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(4.531.187.449)	(3.939.336.180)
Net dönem karı veya zararı		(743.623.985)	(591.851.269)
Toplam kaynaklar		**7.458.635.047**	**8.361.529.262**

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem* 1 Ocak- 30 Eylül 2026	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem* 1 Temmuz- 30 Eylül 2026	(Yeniden Düzenlenmiş)(*) *Sınırlı Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem* 1 Ocak- 30 Eylül 2025	(Yeniden Düzenlenmiş)(*) *Sınırlı Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem* 1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Kar veya Zarar Kısmı					
Hasılat	18	388.509.421	95.536.243	461.810.962	146.213.748
Satışların maliyeti (-)	18	(192.188.526)	(39.503.365)	(185.268.570)	(55.195.226)
Brüt Kar/(Zarar)		**196.320.895**	**56.032.878**	**276.542.392**	**91.018.522**
Genel yönetim giderleri (-)	19	(127.258.985)	(29.068.182)	(132.512.654)	(44.520.411)
Pazarlama giderleri (-)	19	(308.396.948)	(90.151.673)	(279.885.906)	(87.719.153)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	130.738.096	8.858.169	65.911.446	11.753.155
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(572.606.903)	(9.486.334)	(27.734.775)	(6.491.309)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		**(681.203.844)**	**(63.815.142)**	**(97.679.497)**	**(35.959.196)**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	89.456.143	42.844.860	34.662.862	7.041.150
Finansman (Gideri)/Geliri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)		**(591.747.701)**	**(20.970.282)**	**(63.016.635)**	**(28.918.046)**
Finansman giderleri (-)	22	(3.400.753)	(1.031.752)	(84.747.752)	(24.507.290)
Net parasal (kayıp) / kazanç	23	(122.762.915)	(23.603.244)	12.673.434	10.949.740
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		**(717.911.369)**	**(45.605.277)**	**(135.090.953)**	**(42.475.596)**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)		**(25.712.616)**	**12.517.572**	**(84.759.387)**	**41.362.728**
Dönem vergi geliri/(gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	25	(25.712.616)	12.517.572	(84.759.387)	41.362.728
Dönem Karı/(Zararı)		**(743.623.985)**	**(33.087.705)**	**(219.850.340)**	**(1.112.868)**
Pay başına kazanç/(Kayıp) (Kr)	26	(2,2175)	(0,0987)	(0,6556)	(0,0033)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(290.896)	(1.732.273)	1.385.029	(554.919)
- Vergi etkisi		87.271	519.684	(415.509)	166.476
Maddi duran varlıklar yeniden değerleme (azalışları) /artışları		(1.807.167)	-	-	-
- Vergi etkisi		542.150	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		**(1.468.642)**	**(1.212.589)**	**969.520**	**(388.443)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**(745.092.627)**	**(34.300.294)**	**(218.880.820)**	**(1.501.311)**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 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**	**3.902.225.810**	**8.168.872.906**	**(4.088.405)**	**1.357.121**	**107.765.888**	**(4.222.208.249)**	**282.872.070**	**8.572.145.141**
Transferler		-	-	-	-	-	-	282.872.070	(282.872.070)	-
Toplam kapsamlı gelir (*)		-	-	-	969.520	-	-	-	(219.850.340)	**(218.880.820)**
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	**17**	**335.348.000**	**3.902.225.810**	**8.168.872.906**	**(3.118.885)**	**1.357.121**	**107.765.888**	**(3.939.336.179)**	**(219.850.340)**	**8.353.264.321**
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	**17**	**335.348.000**	**3.902.225.810**	**8.168.872.908**	**(3.446.529)**	**5.707.873**	**107.765.888**	**(3.939.336.180)**	**(591.851.269)**	**7.985.286.501**
Transferler		-	-	-	-	-	-	(591.851.269)	591.851.269	-
Toplam kapsamlı gelir (*)		-	-	-	(203.626)	(1.265.016)	-	-	(743.623.985)	**(745.092.627)**
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	**17**	**335.348.000**	**3.902.225.810**	**8.168.872.908**	**(3.650.155)**	**4.442.857**	**107.765.888**	**(4.531.187.449)**	**(743.623.985)**	**7.240.193.874**

(*) Bknz Not 17

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2026	(Yeniden Düzenlenmiş)(*) Sınırlı Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem 30 Eylül 2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**(197.255.637)**	**119.914.358**
Dönem Karı		**(743.623.985)**	**(219.850.340)**
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**566.979.541**	**131.197.557**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	6.204.722	7.118.892
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		28.989.427	2.897.908
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	(86.837.713)	44.148.986
Vergi gideri /(geliri) ile ilgili düzeltmeler	25	25.712.616	84.759.387
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(58.992.603)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	11	522.872.459	-
Parasal pozisyon kayıp ve kazançlarıyla ilgili düzeltmeler		129.030.633	(7.727.614)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(19.978.483)**	**208.914.996**
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		117.937.512	7.774.674
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artışla ilgili düzeltmeler		5.026.355	(9.407.864)
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		416.710	317.629.473
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		5.680.198	8.870.939
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(60.687.866)	(278.817.629)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		(86.686.873)	(6.950.810)
Ertelenmiş gelirdeki azalış ile ilgili düzeltmeler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)		59.745.568	100.819.168
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(61.410.087)	68.997.045
Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		**(196.622.927)**	**120.262.215**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(632.710)	(347.857)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**243.026.830**	**43.824.469**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(10.001.623)	(765.373)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	12	53.379	199.292
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(11.660.392)	(8.964.493)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		284.084.377	-
Finansal yatırımlardaki artış azalış	6	(108.866.318)	18.691.205
Alınan faiz		89.417.407	34.663.838
C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**(2.261.963)**	**(128.174.570)**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		5.080.861	141.682.190
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(4.724.393)	(185.367.955)
Ödenen faiz		(2.618.431)	(84.488.805)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net (Azalış) / Artış (A+B+C)		**43.509.230**	**35.564.257**
D.Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		**15.081.150**	**(23.575.429)**
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		**58.590.380**	**11.988.828**
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	**5**	**36.136.815**	**26.317.241**
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		**(7.826.350)**	**(9.067.848)**
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	**5**	**86.900.845**	**29.238.221**

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 Eylül 2026 itibarıyla Şirket'in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,06'dir. (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 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 43 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 27 Ekim 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 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 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 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Eylül 2026	4.368,35	1,00000	206%
31 Aralık 2025	3.513,87	1,24317	211%
30 Eylül 2025	3.367,22	1,29732	222%

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 Eylül 2026 tarihli ara dönem özet finansal tablolarını düzenlerken, 1 Ocak – 30 Eylül 2025 ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunda faiz gelirlerinin sunumuna ilişkin sınıflandırma hatası tespit etmiştir. Vadeli mevduat, ters repo ve borçlanma araçlarından elde edilen faiz gelirleri "Finansman gelirleri" kalemi içerisinde sunulmuş olup, söz konusu gelirlerin niteliği itibarıyla "Yatırım faaliyetlerinden gelirler" kaleminde sunulması gerekmektedir. Şirket, söz konusu hatanın etkilerini TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" uyarınca geriye dönük olarak muhasebeleştirmiş ve 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunu yeniden düzenlemiştir. Söz konusu düzeltmenin önceki dönem net dönem zararı ve özkaynaklar üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

	Raporlanan 30 Eylül 2025	**Satın alma gücü 30 Eylül 2026**	**Düzeltmeler**	**Yeniden düzenlenmiş 30 Eylül 2025**
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu				
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	34.662.862	34.662.862
Finansman geliri	19.805.166	34.662.862	(34.662.862)	-

	Raporlanan 30 Eylül 2025	**Satın alma gücü 30 Eylül 2026**	**Düzeltmeler**	**Yeniden düzenlenmiş 30 Eylül 2025**
Nakit akış tablosu				
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	34.662.862	34.662.862
Finansman geliri	19.805.166	34.662.862	(34.662.862)	-

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 30 Eylül 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 standartı 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 Eylül 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 Eylül 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	72.908.935	72.908.935	-	(87.242.731)	4.871.876
Nurol Tower	21.275.125	21.275.125	-	(122.673.308)	82.000
Nurol Residence	30.501.825	30.501.825	-	(57.009.468)	1.156.857
Nurol Life	-	-	-	(239.231.024)	1.184.016
Nurol Plaza	26.033.956	26.033.956	-	(33.766.783)	4.365.643
Oasis Bodrum	10.791.089	10.791.089	-	17.863.301	-
Karum AVM	116.563	116.563	-	(812.446)	-
Ara toplam	**161.627.493**	**161.627.493**	**-**	**(522.872.459)**	**11.660.392**
Konut ve ofis projeleri					
Ödül İstanbul	144.361.317	2.612.678	141.748.639	-	-
Nurol Tower	82.520.611	32.080.724	50.439.887	-	-
Ara toplam	**226.881.928**	**34.693.402**	**192.188.526**	**-**	**-**
Toplam	**388.509.421**	**196.320.895**	**192.188.526**	**(522.872.459)**	**11.660.392**

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Maliyet	YAG Değer artış/azalış(*)	Yatırım harcamaları(**)
Kiralık konut,ofis ve alışveriş merkezleri					
Oasis Cadde	69.594.515	69.594.515	-	-	-
Nurol Tower	34.803.386	34.803.386	-	-	4.297.906
Nurol Residence	27.118.366	27.118.366	-	-	1.732.796
Nurol Life	-	-	-	-	1.466.602
Nurol Plaza	15.593.211	15.593.211	-	-	1.467.190
Oasis Bodrum	10.525.265	10.525.265	-	-	-
Karum AVM	109.839	109.839	-	-	-
Ara toplam	**157.744.582**	**157.744.582**	**-**	**-**	**8.964.494**
Konut ve ofis projeleri					
Ödül İstanbul	304.066.380	118.797.810	185.268.570	-	-
Nurol Tower	-	-	-	-	-
Ara toplam	**304.066.380**	**118.797.810**	**185.268.570**	**-**	**-**
Toplam	**461.810.962**	**276.542.392**	**185.268.570**	**-**	**8.964.494**

(*) 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 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ("Nurol Bankası")	32.038	17.340
Toplam	**32.038**	**17.340**

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Nurol Tower Site Yönetimi	494.162	-
Nurol Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	18.265	4.744.385
Bosfor	4.878	-
Nurol Holding A.Ş.	299	534.515
Nurol Life Site Yönetimi	151	-
Botim İşletme Yönetim Tic.A.Ş.	-	3.069.824
Nurol Plaza	-	261.697
Toplam	**517.755**	**8.610.421**

Gelirler

İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri

	1 Ocak-30 Eylül 2026	**1 Temmuz-30 Eylül 2026**	**1 Ocak-30 Eylül 2025**	**1 Temmuz-30 Eylül 2025**
Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.	6.509.368	1.504.008	6.184.427	1.928.979
Nurol İnşaat ve Tic. A.Ş.	2.160.859	443.732	6.347.507	1.827.330
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	116.220	26.853	109.540	34.470
Nurol Bankası	3.958	-	-	-
Nurol Holding A.Ş.	-	-	289.586	269.353
Toplam	**8.790.405**	**1.974.593**	**12.931.060**	**4.060.132**

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Giderler

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Nurol Sigorta	987.366	136.873	2.410.891	850.797
Toplam	**987.366**	**136.873**	**2.410.891**	**850.797**

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Nurol Holding	4.788.216	303.467	1.277.648	491.443
Nurol Construction Germany Gmbh	-	-	5.334.319	(171.425)
Toplam	**4.788.216**	**303.467**	**6.611.967**	**320.018**

İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri (*)

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Nurol Tower Site Yönetimi	25.027.745	4.364.647	28.176.434	8.314.108
Nurol Life Site Yönetimi	14.446.657	2.597.072	12.899.432	3.790.948
Nurol Konakları	7.303.241	813.040	6.859.962	1.743.174
Nurol Park Site Yönetimi	7.412.808	1.988.064	8.011.359	3.620.633
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş	116.240	26.857	145.555	45.400
Toplam	**54.306.691**	**9.789.680**	**56.092.742**	**17.514.263**

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

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Nurol Yatırım Bankası	31.285	9.269	44.717	12.039
Toplam	**31.285**	**9.269**	**44.717**	**12.039**

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.(*)	1.317.232	608.497	3.242.693	1.568.520
Bosfor Turizm	756.082	81.777	521.336	219.728
Nurol Holding	1.204.104	591.989	1.173.590	1.101.474
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş	12.445	(1.909)	-	-
Nurol Plaza	1.989	(305)	196.380	732
Botim A.Ş.	-	-	14.568	-
BİNOM Highend Mühendislik A.Ş.	5.816	5.816	7.156	(230)
Toplam	**3.297.668**	**1.285.865**	**5.155.723**	**2.890.224**

(*) 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 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	24.637.876	9.383.506	20.292.580	6.228.075
Toplam	**24.637.876**	**9.383.506**	**20.292.580**	**6.228.075**

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 Eylül 2026	31 Aralık 2025
NP Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	138.326.615	-
Duran varlıklar	10.811.330	-
Kısa vadeli yükümlülükler	155.636.082	-
Uzun vadeli yükümlülükler	-	-

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Dönem kârı/zararı(-)	(6.498.137)	-

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	9.933	10.500
Banka		
- Vadesiz mevduat	31.472.167	27.456.444
- Vadeli mevduat	54.945.545	8.661.763
Diğer hazır değerler	489.131	-
Ters repo işlemleri	32.038	17.340
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**86.948.814**	**36.146.047**
Faiz tahakkukları	(47.969)	(9.232)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**86.900.845**	**36.136.815**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 32.038 TL ters repo işlemi bulunmaktadır. Ters reponun faiz oranı %32'dir. Vadeli mevduat ve ters repo için tahakkuk eden toplam faiz tutarı 47.969 TL'dir.

Vadesiz mevduat

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
ABD Doları	28.712.084	24.982.690
TL	2.106.568	900.047
Avro	653.515	1.573.707
Toplam	**31.472.167**	**27.456.444**

Vadeli Mevduat:

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
TL (*)	54.945.545	8.661.763
Toplam	**54.945.545**	**8.661.763**

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %36,50- %41'dir (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %38-%43'tür).

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Fon(*)	472.421.475	337.495.308
Eurobond	-	114.466.822
Toplam	**472.421.475**	**451.962.130**

(*) Tamamı banka yatırım fonlarından oluşmakta olup, gerçeğe uygun değerinden takip edilmekte ve söz konusu değerleme farkları kar zarara yansıtılmaktadır.

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	208.019.825	427.893.941
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3.164.127	9.621
Şüpheli alacaklar	16.569.115	16.291.494
Toplam	**227.753.067**	**444.195.056**
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(16.569.115)	(16.291.494)
Toplam	**211.183.952**	**427.903.562**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	15.444.276	86.678.698
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	517.755	8.610.421
Toplam	**15.962.031**	**95.289.119**

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

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Diğer çeşitli alacaklar (*)	28.794.231	43.591.644
Verilen depozito ve teminatlar	608.168	39.917
Toplam	**29.402.399**	**43.631.561**

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

Uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	688.869	25.737
Toplam	**688.869**	**25.737**

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	4.211.981	113.003.045
Toplam	**4.211.981**	**113.003.045**

9. STOKLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Satışa Hazır Stoklar		
Nurol Life Projesi	194.171.576	193.963.543
Nurol Tower Projesi	-	50.441.618
İnşaatı Devam Eden Stoklar		
NP Adi Ortaklığı	49.816.875	-
Toplam	**243.988.451**	**244.405.161**

(*) 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 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar	7.676.952	8.757.798
Peşin ödenen komisyon giderleri	4.038.225	11.003.606
Sigorta giderleri	592.289	-
Toplam	**12.307.466**	**19.761.404**

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenen giderler	17.654.322	12.848.469
Sigorta giderleri	530.404	3.537.081
Peşin ödenen komisyon giderleri	-	25.436
Toplam	**18.184.726**	**16.410.986**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar (*)	114.227.321	61.082.266
Ertelenmiş gelirler (**)	13.463.328	6.862.815
Toplam	**127.690.649**	**67.945.081**

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Urla 77 projesine ait ön ödemeli satış vaadi sözleşmesine ilişkin avanslardır.

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.292.574.112	6.028.877.953
Toplam	**5.292.574.112**	**6.028.877.953**

30 Eylül 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	1.526.936.229
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	1.247.265.255
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	1.246.403.816
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	632.983.356
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	405.689.130
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	259.387.045
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	9.754.528
Toplam			**5.328.419.359**

Tabloda yer alan değerler 30 Haziran 2026 tarihli ekspertiz değerlerinin 30 Eylül 2026 satın alma gücüyle ifade edilmiş tutarlarıdır; finansal durum tablosundaki tutar ile arasındaki fark, 1 Temmuz – 30 Eylül 2026 döneminde gerçekleşen satış ve ilavelerden kaynaklanmaktadır.

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	1.823.082.831
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	1.499.416.399
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	1.328.774.677
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	662.990.633
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	462.522.694
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	241.523.744
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	10.566.975
Toplam			**6.028.877.953**

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 161.627.493 TL (30 Eylül 2025: 157.744.582 TL) kira geliri elde etmiştir (Not 18).

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 2.504.378.840 TL'dir (31 Aralık 2025: 2.631.981.534).

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 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Eylül 2026
Nurol Life	1.823.082.831	1.184.016	(95.527.372)	(239.231.024)	1.489.508.451
Nurol Tower	1.499.416.399	82.000	(129.564.402)	(122.673.308)	1.247.260.689
Oasis Cadde	1.328.774.677	4.871.876	-	(87.242.731)	1.246.403.822
Nurol Plaza	662.990.633	4.365.643	-	(33.766.783)	633.589.493
Nurol Residence	462.522.694	1.156.857	-	(57.009.468)	406.670.083
Oasis Bodrum	241.523.744	-	-	17.863.301	259.387.045
Karum AVM	10.566.975	-	-	(812.446)	9.754.529
Net kayıtlı değer	**6.028.877.953**	**11.660.392**	**(225.091.774)**	**(522.872.459)**	**5.292.574.112**

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Eylül 2025
Nurol Tower	2.052.231.971	4.297.906	-	-	2.056.529.877
Nurol Life	1.871.862.912	1.466.602	-	-	1.873.329.514
Oasis Cadde	1.349.472.006	-	-	-	1.349.472.006
Nurol Plaza	662.278.016	1.467.190	-	-	663.745.206
Nurol Residence	562.041.342	1.732.796	-	-	563.774.138
Oasis Bodrum	224.881.626	-	-	-	224.881.626
Karum AVM	9.763.315	-	-	-	9.763.315
Net kayıtlı değer	**6.732.531.188**	**8.964.494**	**-**	**-**	**6.741.495.682**

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet Değeri	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme	30 Eylül 2026
Binalar	123.210.924	6.355.453	-	(1.807.167)	127.759.210
Demirbaşlar	65.559.298	3.646.170	(367.788)	-	68.837.680
Tesis, makine ve cihazlar	61.580	-	-	-	61.580
Taşıtlar	23.363.837	-	-	-	23.363.837
Toplam maliyet	**212.195.639**	**10.001.623**	**(367.788)**	**(1.807.167)**	**220.022.307**
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	-	208.712	-	-	208.712
Demirbaşlar	56.700.127	2.447.471	(314.409)	-	58.833.189
Tesis, makine ve cihazlar	61.580	-	-	-	61.580
Taşıtlar	6.035.645	3.414.366	-	-	9.450.011
Toplam amortisman	**62.797.352**	**6.070.549**	**(314.409)**	**-**	**68.553.492**
Net Defter Değeri	**149.398.287**				**151.468.815**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 5.607.649 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman gideri (30 Eylül 2025: 5.928.629 TL) genel yönetim giderlerine, 462.900 TL tutarındaki amortisman gideri (30 Eylül 2025: 1.017.754 TL) ise pazarlama ve satış giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

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

Maliyet Değeri	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme	30 Eylül 2025
Binalar	116.630.901	-	-	-	116.630.901
Demirbaşlar	65.166.667	727.435	(885.277)	-	65.008.825
Tesis, makine ve cihazlar	61.580	-	-	-	61.580
Taşıtlar	18.414.437	37.937	-	-	18.452.374
Toplam maliyet	**200.273.585**	**765.372**	**(885.277)**	**-**	**200.153.680**
Birikmiş amortisman					
Demirbaşlar	51.712.647	4.602.919	(685.985)	-	55.629.581
Tesis, makine ve cihazlar	61.580	-	-	-	61.580
Taşıtlar	5.021.538	2.343.465	-	-	7.365.003
Toplam amortisman	**56.795.765**	**6.946.384**	**(685.985)**	**-**	**63.056.164**
Net Defter Değeri	**143.477.820**				**137.097.516**

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

Maliyet Değeri	**1 Ocak 2026**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2026**
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	690.035	-	-	690.035
Toplam maliyet	**690.034**	**-**	**-**	**690.035**
Birikmiş amortismanlar ve itfa payları				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	555.862	134.173	-	690.035
Toplam amortisman ve itfa payları	**555.861**	**134.173**	**-**	**690.035**
Net Defter Değeri	**134.173**			**-**

Maliyet Değeri	**1 Ocak 2025**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2025**
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	690.035	-	-	690.035
Toplam maliyet	**690.035**	**-**	**-**	**690.035**
Birikmiş amortismanlar ve itfa payları				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	325.851	172.508	-	498.359
Toplam amortisman ve itfa payları	**325.851**	**172.508**	**-**	**498.359**
Net Defter Değeri	**364.184**			**191.676**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 134.173 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa gideri (30 Eylül 2025: 172.508 TL) genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

13. FİNANSAL BORÇLAR

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kredi kartı borçları (*)	356.468	-
Toplam	**356.468**	**-**

*30 Eylül 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 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK' ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİK'ler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	780.472.575	920.470.972
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	691.982	925.372
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	**781.164.557**	**921.396.344**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %10,8'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 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 691.982 TL (31 Aralık 2025: 925.372 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 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde bulunan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Orijinal Para	**TL tutarları**	**Orijinal Para**	**TL tutarları**
İpotek – TL (*)	700.000.000	700.000.000	870.221.437	870.221.437
Toplam		**700.000.000**		**870.221.437**

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

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

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Orijinal Para	**TL tutarları**	**Orijinal Para**	**TL tutarları**
Teminat mektupları – TL (*)	15.817.560	15.817.560	34.262.751	34.262.751
Toplam		**15.817.560**		**34.262.751**

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

Şirket'in taraf olmuş olduğu davalar
Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla taraf olduğu 41 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolarında 35.508.064 TL (31 Aralık 2025: 20.429.923 TL) karşılık ayrılmıştır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Kullanılmayan izin karşılıkları	3.708.130	3.061.606
Prim karşılığı	4.620.990	-
Toplam	**8.329.120**	**3.061.606**

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

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Kıdem tazminatı karşılıkları	8.584.299	6.396.218
Toplam	**8.584.299**	**6.396.218**

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 Eylül 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: 64.948,77 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

Diğer kısa vadeli karşılıklar

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dava karşılığı	35.508.064	20.429.923
Diğer	6.254.765	7.775.756
Toplam	**41.762.829**	**28.205.679**

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

Diğer dönen varlıklar

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	22.068.513	16.892
Personel avansları	2.118.396	2.616.680
İş avansları	415.875	22.084
İndirilecek KDV	2.159	-
Diğer çeşitli dönen varlıklar	1.374.825	1.397.190
Toplam	**25.979.768**	**4.052.846**

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve harçlar	8.657.236	59.347.239
Toplam	**8.657.236**	**59.347.239**

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

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

	30 Eylül 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		3.902.225.810		3.902.225.810
Toplam		**4.237.573.810**		**4.237.573.810**

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 310.200.000 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.

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 Eylül 2026

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	3.039.394.897	3.902.225.810	(862.830.913)
Paylara İhraç Primleri/İskontoları	6.781.685.647	8.168.872.908	(1.387.187.261)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	87.103.049	107.765.888	(20.662.839)

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	3.902.225.810	(862.830.913)
Paylara İhraç Primleri/İskontoları	6.781.685.647	8.168.872.908	(1.387.187.261)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	87.103.049	107.765.888	(20.662.839)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	107.765.888	107.765.888
Toplam	**107.765.888**	**107.765.888**

30 Eylül 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 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Hisse senedi ihraç primleri	8.168.872.908	8.168.872.908
Toplam	**8.168.872.908**	**8.168.872.908**

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 30 Eylül 2026 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 3.650.155 TL (31 Aralık 2025: 3.446.529 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 Eylül 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 4.442.857 TL (31 Aralık 2025: 5.707.873 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 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Konut satış geliri	226.881.928	40.682.006	304.066.380	91.499.493
Kira gelirleri	161.627.493	54.854.237	157.744.582	54.714.255
Toplam hasılat	**388.509.421**	**95.536.243**	**461.810.962**	**146.213.748**
Satışların maliyeti	(192.188.526)	(39.503.365)	(185.268.570)	(55.195.226)
Brüt kar	**196.320.895**	**56.032.878**	**276.542.392**	**91.018.522**

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Satılan konutların maliyeti	(184.596.653)	(37.605.375)	(181.234.446)	(51.161.101)
İşletme giderleri	(7.591.873)	(1.897.990)	(4.034.124)	(4.034.125)
Toplam	**(192.188.526)**	**(39.503.365)**	**(185.268.570)**	**(55.195.226)**

19. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Reklam ve tanıtım giderleri	(102.187.772)	(18.989.007)	(123.138.909)	(36.203.504)
Personel giderleri	(90.115.403)	(36.382.629)	(79.085.011)	(28.194.558)
Kira ve aidat giderleri	(43.169.130)	(21.428.853)	(18.261.945)	(7.091.550)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(31.184.135)	(1.666.503)	(26.065.805)	(8.571.641)
Danışmanlık giderleri	(5.800.220)	(2.301.563)	(9.802.606)	(1.190.636)
Ofis giderleri	(9.673.350)	(3.287.525)	(9.257.918)	(3.469.770)
Amortisman giderleri	(462.900)	(59.117)	(1.017.755)	(368.426)
Diğer giderler	(25.804.038)	(6.036.476)	(13.255.957)	(2.629.068)
Toplam	**(308.396.948)**	**(90.151.673)**	**(279.885.906)**	**(87.719.153)**

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Personel giderleri	(59.879.447)	(18.184.936)	(58.876.036)	(22.177.773)
Dava karşılık giderleri	(20.879.090)	-	-	-
Kira ve aidat giderleri	(11.514.155)	(1.824.907)	(37.384.664)	(10.969.489)
Danışmanlık giderleri	(10.392.867)	(2.324.849)	(10.101.581)	(3.416.980)
Amortisman ve itfa giderleri	(5.741.822)	(2.206.435)	(6.101.137)	(1.948.130)
Vergi, resim ve harç giderleri	(2.622.213)	(1.057.491)	(4.459.624)	(1.072.035)
Sigorta giderleri	(2.312.538)	(385.438)	(6.962.445)	(1.897.306)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(595.556)	(588.978)	(44.914)	(14.730)
Diğer giderler	(13.321.297)	(2.495.148)	(8.582.253)	(3.023.968)
Toplam	**(127.258.985)**	**(29.068.182)**	**(132.512.654)**	**(44.520.411)**

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Satışların maliyeti	(192.188.526)	(39.503.365)	(185.268.570)	(55.195.226)
Personel giderleri	(149.994.850)	(54.567.565)	(137.961.047)	(50.372.331)
Reklam ve tanıtım giderleri	(102.187.772)	(18.989.007)	(123.138.909)	(36.203.504)
Kira ve aidat giderleri	(54.683.285)	(23.253.760)	(55.646.609)	(18.061.039)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(31.779.691)	(2.255.481)	(26.110.719)	(8.586.371)
Danışmanlık giderleri	(16.193.087)	(4.626.412)	(19.904.187)	(4.607.615)
Dava karşılık giderleri	(20.879.090)	-	-	-
Ofis ve genel yönetim giderleri	(9.673.350)	(3.287.525)	(9.257.918)	(3.469.770)
Amortisman ve itfa giderleri	(6.204.722)	(2.265.552)	(7.118.891)	(2.316.556)
Vergi, resim ve harç giderleri	(2.622.213)	(1.057.491)	(4.459.624)	(1.072.035)
Sigorta giderleri	(2.312.538)	(385.438)	(6.962.445)	(1.897.306)
Diğer giderler	(39.125.335)	(8.531.624)	(21.838.211)	(5.653.037)
Toplam	**(627.844.459)**	**(158.723.220)**	**(597.667.130)**	**(187.434.790)**

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Kambiyo karları	51.249.050	6.046.215	48.834.572	9.464.130
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	58.992.603	1.578.414	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	522.292	522.292	-	-
Diğer	19.974.151	711.248	17.076.874	2.289.025
Toplam	**130.738.096**	**8.858.169**	**65.911.446**	**11.753.155**

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 11)	(522.872.459)	-	-	-
Kambiyo zararları	(37.060.759)	(4.803.561)	(23.575.429)	(5.597.877)
Tapu harcı gideri	(3.604.610)	601.208	-	-
Diğer	(9.069.075)	(5.283.981)	(4.159.346)	(893.432)
Toplam	**(572.606.903)**	**(9.486.334)**	**(27.734.775)**	**(6.491.309)**

22. FİNANSMAN GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Faiz giderleri	(2.618.430)	(759.153)	(78.811.848)	(22.433.186)
Komisyon giderleri	(772.973)	(271.132)	(5.910.055)	(2.072.044)
Diğer	(9.350)	(1.467)	(25.849)	(2.060)
	(3.400.753)	**(1.031.752)**	**(84.747.752)**	**(24.507.290)**

23. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	**(936.396.106)**	**(95.311.450)**
Stoklar	172.527.991	(13.712.946)
Peşin ödenmiş giderler	4.030.137	(1.186.257)
Maddi duran varlıklar	20.977.092	23.303.138
Maddi olmayan duran varlıklar	19.168	(46.107)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.179.290.953	1.390.162.554
Ertelenmiş gelirler	(13.290.536)	(4.567.887)
Ertelenmiş vergi varlığı	290.213.828	100.159.152
Ödenmiş sermaye	(828.899.258)	(112.660.808)
Paylara ilişkin primler	(1.597.889.025)	(290.481.666)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(13.793.550)	(16.167.925)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	566.301	650.790
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(21.079.766)	(2.358.887)
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	(129.069.441)	(1.168.404.601)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	**813.633.191**	**107.984.883**
Hasılat	(24.704.919)	(45.119.766)
Satışların maliyeti (-)	55.525.024	78.162.698
Genel yönetim giderleri (-)	14.611.556	14.269.699
Pazarlama giderleri (-)	22.472.223	27.063.414
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19.230.436	(5.993.178)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	872.597.186	2.778.530
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(5.361.242)	(3.509.280)
Finansman giderleri (-)	354.021	8.104.461
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(141.091.094)	32.228.306
Net parasal pozisyon kazançları	**(122.762.915)**	**12.673.434**

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Faiz gelirleri	89.456.143	42.844.860	34.662.862	7.041.150
Toplam	**89.456.143**	**42.844.860**	**34.662.862**	**7.041.150**

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Peşin ödenen kurumlar vergisi karşılığı	1.471.479	1.721.497
Cari dönem vergi yükümlülüğü/(varlığı)	**1.471.479**	**1.721.497**

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır. 28 Eylül 2024 tarihli ve 32676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ uyarınca, Türkiye' de yerleşik Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için uygulanacak kurumlar vergisi oranı, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla %30 olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihinden önceki dönemlerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisi istisnası kapsamındaydı)

Dönem vergi geliri/(gideri)

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Ertelenmiş vergi gideri	(25.712.616)	(84.759.387)
Toplam	**(25.712.616)**	**(84.759.387)**

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

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

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

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 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi varlığı	912.014.721	937.097.918
Toplam	**912.014.721**	**937.097.918**

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

	30 Eylül 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	37.523.876	(11.257.162)	36.363.673	(10.909.102)
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler	(41.762.829)	12.528.849	(28.205.679)	8.461.704
Stoklar	27.048.710	(8.114.612)	(11.209.851)	3.362.955
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	(3.037.918.568)	911.375.571	(3.099.619.178)	929.885.753
Diğer	(24.940.255)	7.482.076	(20.988.684)	6.296.608
Toplam	**(3.040.049.066)**	**912.014.721**	**(3.123.659.719)**	**937.097.918**

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 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2026
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	937.097.918	1.089.043.002
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	629.419	(415.508)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç kayıpları	*87.271*	*(415.508)*
- Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları ile ilişkilendirilen	*542.148*	-
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(25.712.616)	(84.759.386)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü),Net	**912.014.721**	**1.003.868.108**

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.

	30 Eylül 2026	**30 Eylül 2025**
Ana ortaklığa ait net dönem karı/(zararı)	(743.623.985)	(219.850.340)
Beheri 1 TL nominal değerindeki payların ağırlıklı ortalama adedi	335.348.000	335.348.000
Pay başına kazanç/(kayıp)	**(2,2175)**	**(0,6556)**

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 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Döviz cinsinden varlıklar	127.968.129	434.948.917
Döviz cinsinden yükümlülükler	(12.154.833)	(118.098.454)
Net döviz pozisyon	**115.813.296**	**316.850.463**

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

Döviz kuru riski (Devamı)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 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 Eylül 2026	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
Ticari Alacaklar	1.357.659	27.315	389
Nakit ve Nakit Benzerleri	29.365.599	587.002	11.773
Finansal Yatırımlar	96.799.390	1.123.762	753.603
Dönen Varlıklar	**127.522.648**	**1.738.079**	**765.765**
Diğer	445.481	9.108	-
Duran Varlıklar	**445.481**	**9.108**	-
Toplam Varlıklar	**127.968.129**	**1.747.187**	**765.765**
Ticari Borçlar ve Diğer Yükümlülükler	(6.892.801)	(78.929)	(54.623)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**(6.892.801)**	**(78.929)**	**(54.623)**
Ticari Borçlar ve Diğer Yükümlülükler	(5.262.032)	(93.164)	(12.702)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**(5.262.032)**	**(93.164)**	**(12.702)**
Toplam Yükümlülükler	**(12.154.833)**	**(172.093)**	**(67.325)**
Net Yabancı Para Pozisyonu	**115.813.296**	**1.575.094**	**698.440**

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	77.042.703
Avro karşısında	38.770.593
Net Yabancı Para Pozisyonu	**115.813.296**

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	203.036.802	3.810.374	-
Nakit ve Nakit Benzerleri	26.556.397	468.707	25.210
Finansal Yatırımlar	202.644.355	3.284.407	440.576
Dönen Varlıklar	**432.237.554**	**7.563.488**	**465.786**
Diğer	2.711.362	50.883	-
Duran Varlıklar	**2.711.362**	**50.883**	**-**
Toplam Varlıklar	**434.948.916**	**7.614.371**	**465.786**
Ticari Borçlar ve Diğer Yükümlülükler	(112.674.541)	(2.107.490)	(6.000)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**(112.674.541)**	**(2.107.490)**	**(6.000)**
Ticari Borçlar ve Diğer Yükümlülükler	(5.423.912)	(90.902)	(9.250)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**(5.423.912)**	**(90.902)**	**(9.250)**
Toplam Yükümlülükler	**(118.098.453)**	**(2.198.392)**	**(15.250)**
Net yabancı para pozisyonu	**316.850.463**	**5.415.979**	**450.536**

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	288.591.903
Avro karşısında	28.258.560
Net yabancı para pozisyonu	**316.850.463**

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 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Eylül 2026	**Kar/(Zarar)**	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi:		
1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)	15.408.544	(15.408.544)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki-gelir/(gider) (1+2)	**15.408.544**	**(15.408.544)**
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi:		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	7.754.119	(7.754.119)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)		
6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)	**7.754.119**	**(7.754.119)**

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)	57.718.381	(57.718.381)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki-gelir/(gider) (1+2)	**57.718.381**	**(57.718.381)**
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi:		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	5.651.712	(5.651.712)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)	**5.651.712**	**(5.651.712)**

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 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Toplam yükümlülükler	218.441.173	376.242.761
Hazır değerler	(559.370.289)	(488.108.177)
Net yükümlülük	(340.929.116)	(111.865.416)
Özkaynaklar	7.240.193.874	7.985.286.501
Sermaye	335.348.000	335.348.000
Net yükümlülük/özkaynak oranı	**(4,71%)**	**(1,40%)**

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 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.

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

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

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	**İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	559.370.289	488.108.177
B	Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.536.562.563	6.273.283.114
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		1.362.702.195	1.600.137.973
D	**Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)**	**III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**7.458.635.047**	**8.361.529.264**
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	356.468	-
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	7.240.193.874	7.985.286.500
	Diğer Kaynaklar		218.084.705	376.242.764
D	**Toplam Kaynaklar**	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	**7.458.635.047**	**8.361.529.264**
	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)	86.417.712	36.118.206
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	99.686.581	204.876.632
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	80.472.575	50.249.536
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)	512.271.812	135.212.131

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%	Azami 10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(a), (b)	74,23%	75,03%	Asgari 51%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7,50%	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)	1,34%	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	1,12%	0,63%	Azami 500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,16%	0,43%	Azami 10%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	6,87%	1,62%	Azami 10%

(*) Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 691.982 TL (31 Aralık 2025: 925.372 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 14).