NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2026 – 30.09.2026

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

	İÇİNDEKİLER	Sayfa
1.	GENEL BİLGİLER	3
2.	SERMAYE VE YÖNETİM	4
3.	FAALİYETLER VE SEKTÖREL GELİŞMELER	8
4.	PORTFÖY VE YATIRIMLAR	15
5.	FİNANSAL DURUM VE RİSK YÖNETİMİ	24
6.	KURUMSAL YÖNETİM VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK	32

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU

01.01.2026 – 30.09.2026 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem	: 01.01.2026 – 30.09.2026
Ticaret Unvanı	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ticaret Sicili Numarası	: İstanbul, 375952
Merkez Adresi	: Maslak Mahallesi Büyükdere Caddesi Nurol Plaza No:255 İç Kapı No:103 Sarıyer-İstanbul.
Şube Adresi	: Şirket'in şubesi yoktur.
Telefon	: 0212 286 82 40
Fax	: 0212 285 99 56
E-posta Adresi	: yatirimci@nurolgyo.com.tr
İnternet Sitesi Adresi	: www.nurolgyo.com.tr

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

2-ŞİRKETİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR

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

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

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

3- ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

a- Şirket Sermayesi

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

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

30 Eylül 2026 itibarıyla Şirket'in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,06'dır.

b- Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibariyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

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

c- İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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.

f- Kredi Derecelendirme Notu

Şirketimiz; 27.04.2026 tarihinde JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiş olup, Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu 'A (tr)' olarak teyit edilmiştir.

4- YÖNETİM KURULU VE KOMİTELER

Yönetim Kurulu 6 kişiden oluşmaktadır.

Adı Soyadı	Mevcut Görevi	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
M.Oğuz ÇARMIKLI	Yönetim Kurulu Başkanı	16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir.
S.Ceyda ÇARMIKLI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir
Semih KAYAALP	Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş Temsilcisi Tarık ONGUN	Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir
Mete GÜVENDİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir
Muammer ÖZTÜRK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2024 tarihli Genel Kurulda 3 yıllığına seçilmiştir

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları

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

Yönetim Kurulu Komiteleri

	Kurumsal Yönetim Komitesi	Denetimden Sorumlu Komite	Riskin Erken Saptanması Komitesi
BAŞKAN	Mete GÜVENDİ	Mete GÜVENDİ	Mete GÜVENDİ
ÜYE	Muammer ÖZTÜRK	Muammer ÖZTÜRK	Muammer ÖZTÜRK
ÜYE	Ahmet Başar GOGEN		

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Denetimden Sorumlu Komite

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yer almaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri



M.Oğuz ÇARMIKLI
Yönetim Kurulu Başkanı

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



S.Ceyda ÇARMIKLI
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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



Semih KAYAALP
Yönetim Kurulu Üyesi

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



Tarık ONGUN
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş Temsilcisi

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



Mete GÜVENDİ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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



Muammer ÖZTÜRK
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

5-YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ

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

Genel Kurul

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, T.T.S.G.'de , MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ile www.nurolgyo.com adresinde yer alan internet sitemizde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce yapılmaktadır.
Nama yazılı pay sahiplerine yine aynı süre içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla tebliğ edilmesi şeklinde yapılmakta, pay sahiplerinin Genel Kurula katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az 7 gün önce pay defterine kayıt yaptırması şartı aranmaktadır. Bağımsız Denetimden geçmiş mali tablolar, faaliyet raporu ve ekspertiz raporları ile Denetçi görüşü, Şirket genel merkezinde pay sahiplerinin görüşlerine sunulur. Genel Kurul Toplantısı MKK nezdinde Elektronik olarak da yayınlanlanarak önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı kiralanması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir

hüküm bulunmamaktadır.
Yönetim Kurulumuzun 20.05.2026 tarihli 2026/09 sayılı kararıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2025 yılına ait Olağan Genel Kurulu toplantısının aşağıdaki gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 16.06.2026 Salı günü Saat 10:00'da Büyükdere Caddesi, Nurol Plaza No:255 Kat:1 Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde gerçekleşmiştir.

2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2025 faaliyet yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunması ve görüşülmesi,
3. 2025 faaliyet yılına ait Bağımsız Denetim Şirketi Raporunun okunması,
4. 2025 faaliyet yılına ait finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
5. 2025 faaliyet yılına ait faaliyet ve işlemlerinden dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ibra edilmeleri,
6. 2025 faaliyet yılı kâr dağıtımı yapılamayacağına ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin görüşülerek karara bağlanması,
7. 2026 faaliyet yılına ait Yönetim Kurulu üyeleri, üyelik ücretlerinin görüşülerek karara bağlanması,
8. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu gereği 2026 yılı hesap ve işlemlerinin denetimi için Yönetim Kurulunun bağımsız dış denetleme kuruluşu seçimi ile ilgili önerisinin görüşülerek karara bağlanması,
9. 2025 faaliyet yılında yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerinin bilgilendirilmesi ve 01.01.2026-31.12.2026 faaliyet yılı bağış sınırının görüşülerek karara bağlanması,
10. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi,
11. Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde, Şirket tarafından 2025 yılında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile bunlardan elde edilen gelir veya menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
12. Kapanış.

6- YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL

a)-Yönetimde Söz Sahibi Personel

Adı Soyadı	Unvanı
Ahmet Erol Arman	Genel Müdür
Nadir Güneş Yıldız	Finans Direktörü

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Adı Soyadı	Unvanı
Ahmet Başar Gogen	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Lisans Türü
Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı 911802
Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Lisansı 913753

İletişim Bilgileri
Telefon: 0 212 286 82 40
Mail: yatirimci@nurolgyo.com.tr

b)- Personel Sayısı

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla;

Nurol GYO A.Ş; 41 kişi

NP Adi Ortaklığı:2 kişi

c)- Şirket Genel Kurulu'nca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler

Bulunmamaktadır.

d)- Yönetim Organı Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerimize aylık net 40.000 TL huzur hakkı ücreti ödenmektedir. Diğer üyelere herhangi bir ücret ödenmemektedir. Şirket yönetim kurulu üyelerine borç ya da kredi kullandırmamakta veya lehine kefalet gibi teminatlar verilmemektedir.
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

Kilit yönetici personele yapılan ödemeler

	1 Ocak-30 Eylül 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**

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

Bulunmamaktadır.

e) Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

7- SEKTÖREL GELİŞMELER

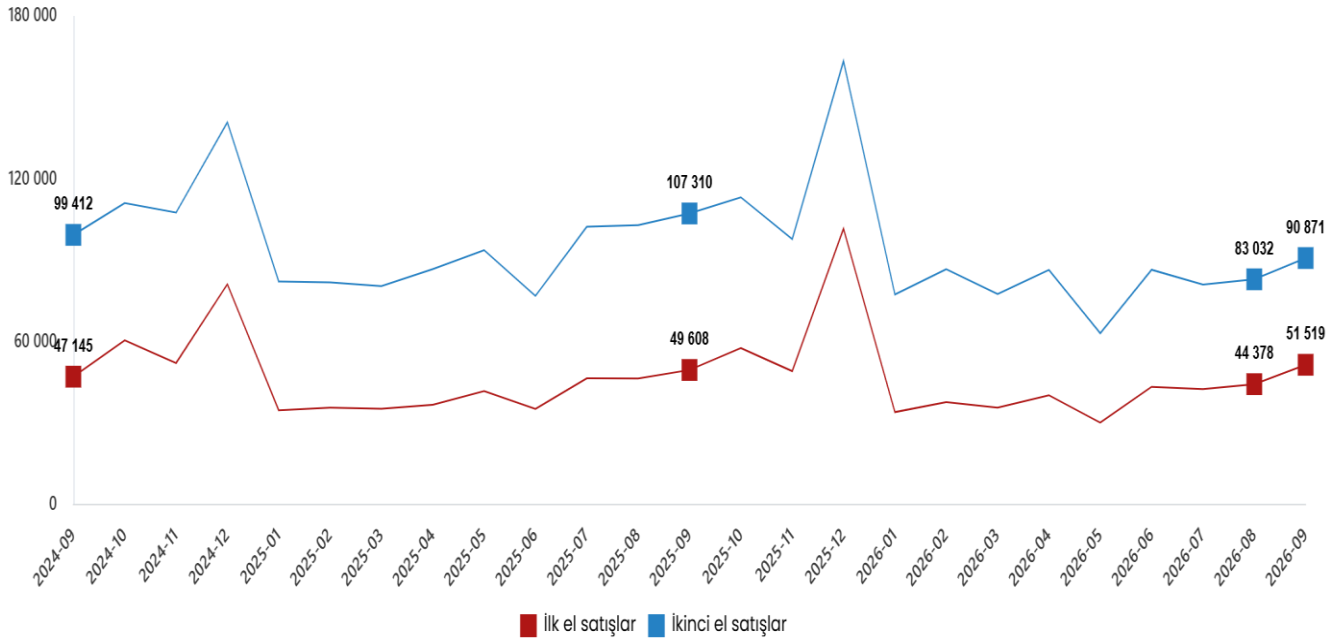
TÜRKİYE EKONOMİSİ

Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri, Eylül 2026

İlk el konut satışları 51 bin 519, ikinci el konut satışları 90 bin 871 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,9 oranında artarak 51 bin 519 oldu. İkinci el konut satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,3 oranında azalarak 90 bin 871 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %36,2, ikinci el konut satışlarının payı %63,8 oldu.

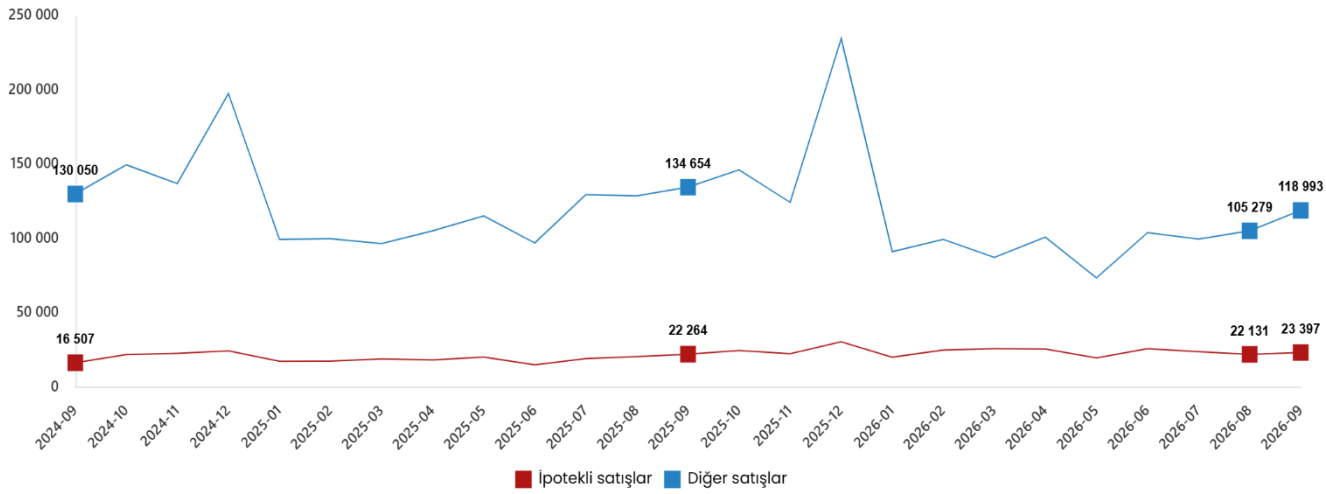
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2026



İpotekli konut satışları 23 bin 397, diğer konut satışları 118 bin 993 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 23 bin 397 oldu. Diğer konut satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,6 oranında azalarak 118 bin 993 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,4 diğer satışların payı %83,6 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2026



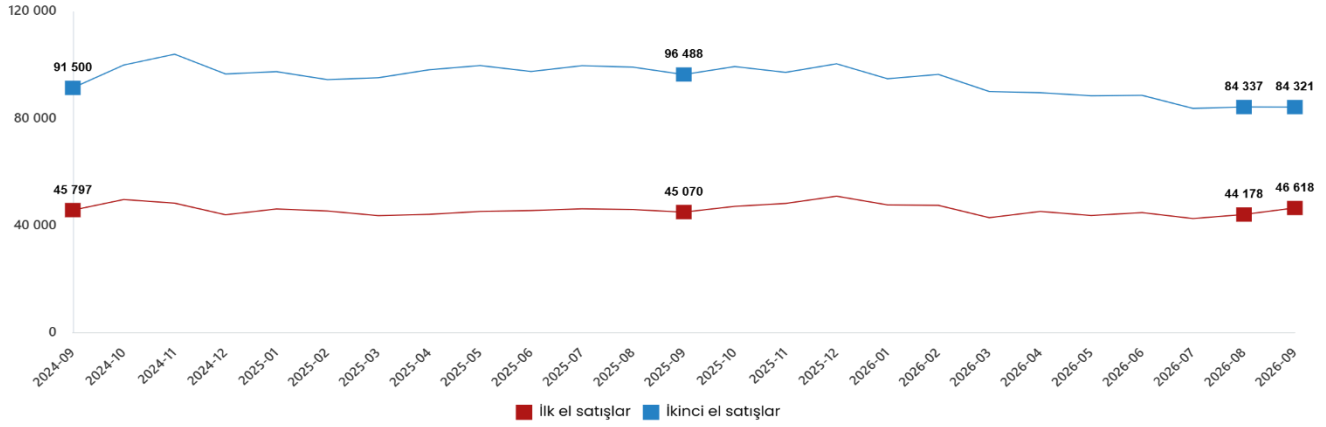
Konut satış sayısı, Eylül 2026

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2025	2026	Değişim (%)	2025	2026	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	**156 918**	**142 390**	**-9,3**	**1 177 125**	**1 092 919**	**-7,2**
İlk el satış	49 608	51 519	3,9	362 242	359 913	-0,6
İkinci el satış	107 310	90 871	-15,3	814 883	733 006	-10,0
Satış şekline göre toplam satış	**156 918**	**142 390**	**-9,3**	**1 177 125**	**1 092 919**	**-7,2**
İpotekli satış	22 264	23 397	5,1	170 209	212 210	24,7
Diğer satış	134 654	118 993	-11,6	1 006 916	880 709	-12,5

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el konut satışları Eylül ayında %3,8 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satışları %3,8 arttı; ikinci el konut satışları %15,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları %5,5 arttı; ikinci el konut satışları aynı kaldı.

Satış durumuna göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış konut satışı, Eylül 2026

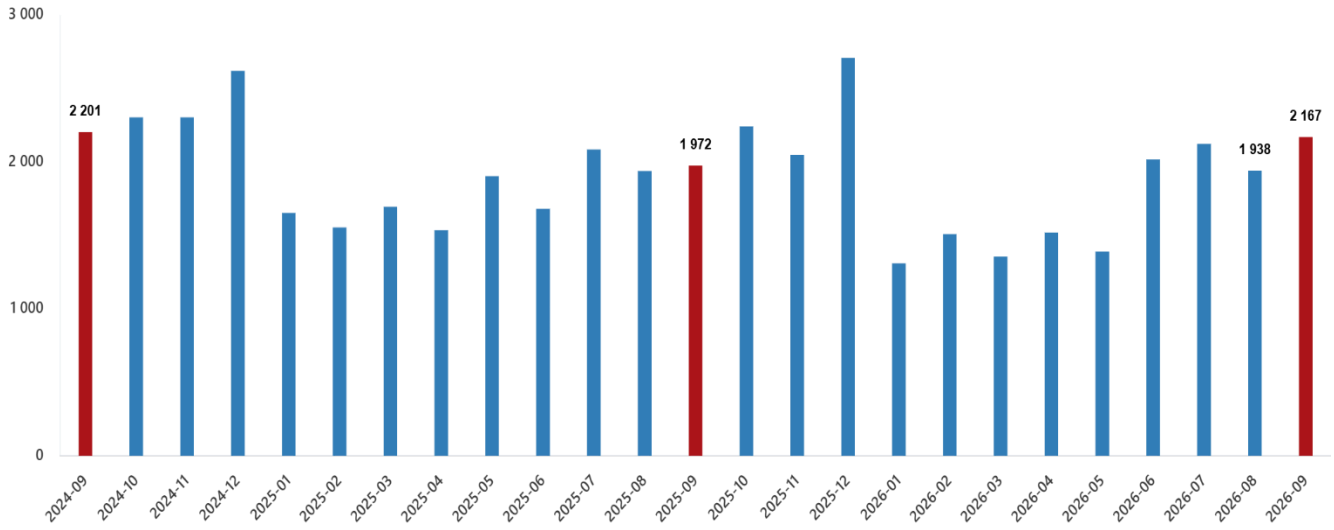


Yabancılara Eylül ayında 2 bin 167 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 oranında artarak 2 bin 167 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,5 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,3 oranında azalarak 15 bin 308 olarak gerçekleşti.

Eylül ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 388 ile Rusya Federasyonu, 166 ile Irak ve 162 ile Almanya vatandaşlarına yapıldı.

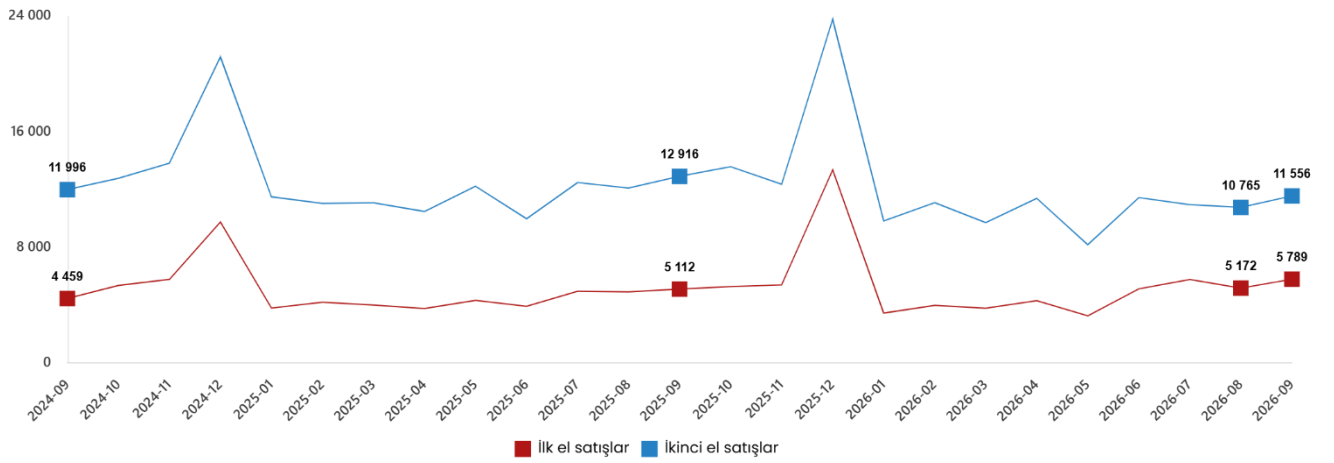
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2026



İlk el iş yeri satışları 5 bin 789, ikinci el iş yeri satışları 11 bin 556 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,2 oranında artarak 5 bin 789 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,5 oranında azalarak 11 bin 556 oldu.

Satış durumuna göre iş yeri satışı, Eylül 2026



İpotekli iş yeri satışları 683, diğer iş yeri satışları 16 bin 662 olarak gerçekleşti

Türkiye ipotekli iş yeri satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,7 oranında artarak 683 oldu. Diğer iş yeri satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında azalarak 16 bin 662 oldu.

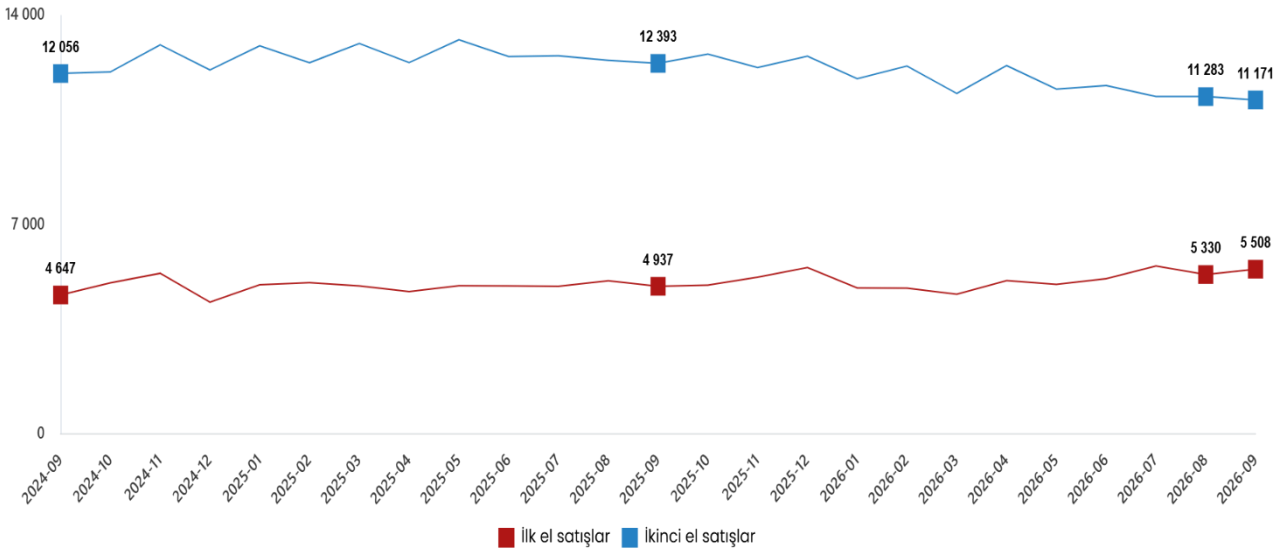
İş yeri satış sayısı, Eylül 2026

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2025	2026	Değişim (%)	2025	2026	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	**18 028**	**17 345**	**-3,8**	**142 798**	**135 543**	**-5,1**
İlk el satış	5 112	5 789	13,2	38 999	40 632	4,2
İkinci el satış	12 916	11 556	-10,5	103 799	94 911	-8,6
Satış şekline göre toplam satış	**18 028**	**17 345**	**-3,8**	**142 798**	**135 543**	**-5,1**
İpotekli satış	496	683	37,7	3 730	6 035	61,8
Diğer satış	17 532	16 662	-5,0	139 068	129 508	-6,9

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el iş yeri satışları Eylül ayında %13,2 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el iş yeri satışları %13,2 arttı; ikinci el iş yeri satışları %10,5 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el iş yeri satışları %3,3 arttı; ikinci el iş yeri satışları %1,0 azaldı.

Satış durumuna göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış iş yeri satışı, Eylül 2026



*TÜİK (KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ BÜLTENİ)

8- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

İstanbul ili Şişli İlçesi Çağlayan Bölgesindeki Nurol Tower Projesinde ve İstanbul ili Sarıyer ilçesi Seyrantepe bölgesindeki Nurol Life projesinde satış pazarlama çalışmalarına devam etmektedir.

İzmir ili, Urla ilçesi, Kalabak Mahallesi'nde, İş Portföy Yönetimi A.Ş. Rinnova Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu mülkiyetinde bulunan 4796 ada 1 parsel üzerinde, Şirketimizin %50 oranında ortağı olduğu NP Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen olan Urla 77 Konut Projesine ilişkin yapı ruhsatlarının işlemleri tamamlanmıştır.

Projeye ilişkin Urla tanıtım ofisimiz faaliyetlerine başlamış olup 6 adet ön ödemeli taşınmaz satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirketimizin rapor döneminde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

9- ŞİRKET HİSSE PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Eylül 2026 itibarıyla şirketin piyasa değeri 3.186 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul ana pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin performans bilgileri aşağıdaki gibidir.

Performans

	01.01.2026	30.09.2026	01.01.2026 – 30.09.2026
BIST 100 (XU100)	11.498,38	11.947,18	3,90%
BIST GYO (XGMYO)	5.846,31	5.079,35	-13,12%
NUGYO	11,00	7,12	-35,27%

10- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

-Ekspertiz Raporu Özetleri

NUROL TOWER

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam mülkiyet
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	:	19 Haziran 2026 – 003
Değerleme Tarihi	:	30 Haziran 2026
Rapor Tarihi	:	02 Temmuz 2026
Rapor No	:	2026/1946
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	:	İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Nurol Tower bünyesindeki 43 adet bağımsız bölüm Şişli / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9773 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı "44 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 43 adet bağımsız bölüm
Sahibi	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	:	"Turizm Tesis Alanı" "Emsal: 3,00 ve Yençok: Serbest"
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	:	7.090,76 m²
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam pazar değeri	**1.181.475.000,-TL**	**25.315.000,-USD**
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	**59.532.000,-TL**	**1.276.000,-USD**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Denetmen**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Barış METEKOĞLU (SPK Lisans Belge No: 401255)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

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

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam mülkiyet
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	:	19 Haziran 2026 – 003
Değerleme Tarihi	:	30 Haziran 2026
Rapor Tarihi	:	02 Temmuz 2026
Rapor No	:	2026/1945
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	:	15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi üzerinde konumlu, 45 kapı numaralı, Nurol Park sitesinde E Blok bünyesinde yer alan 87 adet bağımsız bölüm Bağcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, 3153 ada, 14 no'lu parselde kayıtlı "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde E Blok'ta yer alan 87 adet bağımsız bölüm
Sahibi	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	:	"Prestij Hizmet Alanı" "Emsal: 2,00 ve TAKS:0,50"
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	:	19.016 m^2
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların toplam pazar değeri	**1.180.659.000,-TL**	**25.298.000,-USD**
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	**82.505.460,-TL**	**1.768.000,-USD**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Denetmen**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Barış METEKOĞLU (SPK Lisans Belge No: 401255)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

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

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam mülkiyet
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	:	19 Haziran 2026 – 003
Değerleme Tarihi	:	30 Haziran 2026
Rapor Tarihi	:	02 Temmuz 2026
Rapor No	:	2026/1943
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	:	Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu, 122 kapı numaralı, Nurol Life bünyesindeki 18 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.525,68 m² yüzölçümlü "57 katlı betonarme bina ve arsası" nitelikli 54 no'lu parselde yer alan 18 adet bağımsız bölüm
Sahibi	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	:	"Turizm + Ticaret Alanı, Ayrık Nizam" "Emsal: 2,00"
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	:	11.298,20 m²
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam pazar değeri	**1.723.698.000,-TL**	**36.933.000,-USD**
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	**109.675.200,-TL**	**2.350.000,-USD**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Denetmen**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Barış METEKOĞLU (SPK Lisans Belge No: 401255)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

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

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam mülkiyet
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	:	19 Haziran 2026 – 003
Değerleme Tarihi	:	30 Haziran 2026
Rapor Tarihi	:	02 Temmuz 2026
Rapor No	:	2026/1944
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	:	Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, 255 kapı numaralı, Nurol Plaza bünyesindeki 14 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 4064 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı "Kargir İşyeri" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 14 adet bağımsız bölüm
Sahibi	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	:	"Ticaret Alanı (T2), TAKS: 0,40 ve Emsal: 2,00"
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	:	3.889,83 m^2
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	**704.085.000,-TL**	**15.086.000,-USD**
Taşınmazların Yıllık Toplam Kira Değeri	**36.270.000,-TL**	**777.000,-USD**
Ortalama Aylık Birim Kira Değeri	**777,-TL**	**16,65 USD**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Denetmen**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Barış METEKOĞLU (SPK Lisans Belge No: 401255)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 10.06.2026 tarih ve 003 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 30.06.2026
Rapor/Değer Tarihi	: 02.07.2026
Raporlama Süresi	: 2 iş günü
Rapor No	: 2026/NUROLGYO/003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 8 adet bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Bağcılar Mahallesi, Nurol Residence, Koza 1 Caddesi, No: 126, A Blok, 4 adet bağımsız bölüm, No: 128, B Blok, 3 adet bağımsız bölüm, Açın Caddesi, No: 1, (37 no'lu Bağımsız Bölüm/Bağ evi), Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor–3 Mahallesi, 26238 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı, A Blok'ta 6, 8, 10 ve 11 no'lu, B Blok'ta 1, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler ile 37 bağımsız bölüm numaralı büro (Bağ evi)
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı", Plan notları: İnşaat nizamı: Blok Nizam ve Hmaks: 38 m.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Mesken / Ofis

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	**2.911.000,-TL**	**3.493.200,-TL**
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	**394.800.000,-TL**	**473.760.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Yusuf YAYLALI (SPK Lisans Belge No: 920058)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Kadriye KILINÇ (SPK Lisans Belge No: 406170)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 10.06.2026 tarih ve 2 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 30.06.2026
Rapor Tarihi	: 02.07.2026
Raporlama Süresi	: 2 iş günü
Rapor No	: 2026/NUROLGYO/002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 13 adet bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira ve pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258, 421 ve 425 no'lu dükkanlar, Bodrum/MUĞLA
Tapu Bilgileri Özeti	: Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, N18-C-24-A-1-C pafta, 1050 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 14, 45, 58, 62 ve 80 no'lu bağımsız bölümler ile N18-C-24-A-1-C pafta, 1051 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 no'lu bağımsız bölümler
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Ticaret Alanı", Plan notları: TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Mağaza

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
13 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	**1.163.600,-TL**	**1.396.320,-TL**
13 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri	**245.705.000,-TL**	**294.846.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Kadriye KILINÇ (SPK Lisans Belge No: 406170)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 10.06.2026 tarih ve 004 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 30.06.2026
Rapor Tarihi	: 02.07.2026
Raporlama Süresi	: 2 iş günü
Rapor No	: 2026/NUROLGYO/004
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adres bilgileri belirtilen bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Gaziosmanpaşa Mahallesi, İran Caddesi, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, No: 21, Kat: 4. Çarşı, No: 439, Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 2944 ada, 21 no'lu parselde kayıtlı 439 no'lu bağımsız bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Halihazırda ofis olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Uluslararası Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı" Plan notları: Emsal (E): 3,35 ve H_{max}: Serbest
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Ofis/Büro

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Aylık Pazar Kira Değeri	**50.400,-TL**	**60.480,-TL**
Pazar Değeri	**9.240.000,-TL**	**11.088.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Yusuf YAYLALI (SPK Lisans Belge No: 920058)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Kadriye KILINÇ (SPK Lisans Belge No: 406170)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	24.06.2026/VT260612
Değerleme Tarihi	:	03.08.2026
Rapor Tarihi	:	07.08.2026
Rapor Numarası	:	2026_M_0087
Raporun S.P.K. Düzenlemesi Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanmasına Yönelik Açıklama	:	Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
Değerlemenin Kapsamı ve Amacı	:	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	İzmir İli, Urla İlçesi, Kalabak Mahallesi dahilinde yer alan, 77.235,40 m^2 yüzölçümüne sahip "ARSA" vasıflı 4796 Ada 1 Parselde yer alan NP Adi Ortaklığı'na tahsis edilen 37 adet mesken ve Nurol GYO AŞ'nin NP Adi Ortaklığı'ndaki %50 ortaklık payına isabet eden sözleşmeden doğan hakkın pazar değerinin tespiti olup, çalışmada müşteri firma talebine istinaden 37 adet mesken göz önüne alınmıştır. Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı- Nakit Akımları Analizi Yöntemi" kullanılmıştır.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri	:	**290.275.000.-TL** **6.085.429. - USD** **(Nurol GYO A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Güncel K.D.V. Hariç Değeri)**
Müşteri Firma Ünvanı	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Firma Adresi	:	Maslak Mah. Büyükdere Cad. Nurol Plaza No: 255 İç Kapı No: 103 Sarıyer / İSTANBUL
Şirketin Unvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	N. Ercan GÜL (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Onur ALKAN (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

	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

	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).

11- FİNANSAL DURUM

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

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

Şirket finansal tabloları Sermaye Piyası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Şirket'in Taraf Olduğu Davalar

Şirket'in 30 Eylül 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.

Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin dönem içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

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

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**

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**

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)**

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

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

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

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

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

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

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

Şirketimizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II, No: 19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, 2024 yıl sonu yasal kayıtlarında (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlar) net dağıtılabilir dönem karı bulunmamaktadır.

Kar Dağıtım Politikası

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

Şirketimiz esas sözleşmesinde kâr payı alma hakkına ilişkin paylara tanınmış herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir.
Şirket, şirketin finansal pozisyonu, yapılacak yatırımlarla ilgili diğer fon ihtiyaçları, sektörün içinde bulunduğu koşullar, ekonomik ortamdaki koşullara bağlı olarak, yasal kayıtlarımızdaki dönem kârından karşılanabildiği sürece, ilgili mevzuat çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir net kârının en az %20'sini nakit ve/veya pay olarak dağıtmayı hedeflemektedir. İlgili kâr dağıtım döneminde, ulusal ve küresel ekonomik şartlara, Şirketin orta ve uzun vadeli büyüme ve yatırım stratejilerine ve nakit gereksinimlerine bağlı olarak bu oran her yıl Yönetim Kurulu tarafından gözden geçirilir.
Kâr payı ile ilgili Yönetim Kurulu tarafından her hesap dönemi için ayrı karar alınır, bu kâr dağıtım önerisi mevzuata uygun şekilde kamuya açıklanır ve şirket internet sitesinde ilan edilir. Öneriyi Genel Kurul kabul veya reddedebilir. Yönetim Kurulu, kâr payı dağıtımı yapılamadığı hallerde kârın neden

dağıtılamadığı ve dağıtılamayan kârın nerede kullanılacağına ilişkin bilgiyi Genel Kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunar.
Kâr payı, dağıtım tarihi itibariyle mevcut payların tümüne bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Kâr payı dağıtımına, en geç Genel Kurul toplantısının yapıldığı yılın sonuna kadar olmak kaydıyla, Genel Kurul veya Genel Kurul tarafından yetkilendirilmesi şartıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek tarihte başlanır.
Şirket yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak kâr payı avansı dağıtmayı veya kâr payını eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödemeyi değerlendirebilir.
İşbu Kar Dağıtım Politikası'nın uygulanması, geliştirilmesi ve takip edilmesinden Yönetim Kurulu sorumludur.

Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Bulunmamaktadır.

İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

Bankalar- Ters Repo	**30 Eylül 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**

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**

(*) Grup'un 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**

İlişkili taraflara ödenen diğer giderleri

	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.

12- RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL

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

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar değerlendirilmiştir. Bu kapsamda iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır. Yeni risk türleri tanımlanarak potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.
Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Bu kapsamda riskler, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/uygulama değişiklikleri, sektördeki arz talep durumu gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

13- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 01.01.202-31.12.2025 faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve ekindeki Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasına önem vermiştir. Uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamı uygulanmakta, zorunlu olmayanların da uygulanması için azami özen gösterilmektedir. 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, yapılan Kurumsal Yönetim Raporlaması Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" (URF) ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmış olup Şirketimizin www.nurolgyo.com adresinde yer alan "Yatırımcı İlişkileri" başlığı altında pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

14- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ VE UYUM

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

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

2025 yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu; Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden "Sürdürülebilirlik Uyum Raporu" şablonu kullanılarak yapılmış olup, Şirketimizin www.nurolgyo.com adresinde yer alan "Yatırımcı İlişkileri" başlığı altında pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

15- DÖNEM SONRASI GELİŞMELER

Bulunmamaktadır.