



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

**01.01.2026 – 31.03.2026**

**ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU**

	<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>Sayfa</b>
1.	<b>GENEL BİLGİLER</b>	<b>3</b>
2.	<b>ŞİRKETİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR</b>	<b>3</b>
3.	<b>ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI</b>	<b>4</b>
4.	<b>YÖNETİM KURULU VE KOMİTELER</b>	<b>5</b>
5.	<b>YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ</b>	<b>8</b>
6.	<b>YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL</b>	<b>9</b>
7.	<b>SEKTÖREL GELİŞMELER</b>	<b>11</b>
8.	<b>YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU</b>	<b>13</b>
9.	<b>ŞİRKET HİSSE PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER</b>	<b>13</b>
10.	<b>PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR</b>	<b>14</b>
11.	<b>FİNANSAL DURUM</b>	<b>23</b>
12.	<b>RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL</b>	<b>31</b>
13.	<b>KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM</b>	<b>31</b>
14.	<b>SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ VE UYUM</b>	<b>32</b>
15.	<b>DÖNEM SONRASI GELİŞMELER</b>	<b>32</b>

## ***NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU***

***01.01.2026 – 31.03.2026 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU***

### **1- GENEL BİLGİLER**

Raporun Ait Olduğu Dönem	: 01.01.2026 – 31.03.2026
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 iştirak etmektir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

### **2-ŞİRKETİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR**

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

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

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

### **3- ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI**

#### **a- Şirket Sermayesi**

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. 1999 yılı Aralık ayında Şirket paylarının %49’u halka arz olunmuş olup, Borsa İstanbul A.Ş. 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 (üçyüzotuzbeşmilyonüçyüzkırksevizbin) Türk Lirası olup, her biri 1,00 (Bir) TL.- itibari değerinde 335.348.000 (üçyüzotuzbeşmilyonüçyüzkırksevizbin) adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeye tekabül eden 335.348.000 (üçyüzotuzbeşmilyonüçyüzkırksevizbin) adet paydan 10.404.000 (Onmilyondörtüyüzdörtbin) adet pay A Grubu ve nama yazılı, 324.944.000 (üçyüzyirmidörtmilyondokuzyüzkırkdörtbin) adet pay da B grubu ve hamiline yazılıdır.

31 Mart 2026 itibarıyla Şirket’in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,06’dır.

#### **b- Ortaklık Yapısı**

Şirket’in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

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

#### **c- İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler**

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

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

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

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

Şirket, büyüme stratejileri doğrultusunda, İzmir ili Urla ilçesinde 77.235 m<sup>2</sup>’lik arsa üzerinde hayata geçirilmesi planlanan ve 77 müstakil konuttan oluşacak bir projenin geliştirilmesi amacıyla Prokar İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. ile “NP Adi Ortaklığı” unvanı altında bir adi ortaklık kurulmasına ilişkin sözleşme imzalamıştır. Şirketin söz konusu adi ortaklıktaki pay oranı %50 olup, proje arsa sahipleri ile imzalanacak kat karşılığı inşaat sözleşmesine konu olacaktır.

#### f- Kredi Derecelendirme Notu

Şirketimiz; 25.04.2025 tarihinde JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiş olup, Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu 'A (tr)' olarak teyit edilmiştir.

#### **4- YÖNETİM KURULU VE KOMİTELER**

Yönetim Kurulu 6 kişiden oluşmaktadır.

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

	<b>Kurumsal Yönetim Komitesi</b>	<b>Denetimden Sorumlu Komite</b>	<b>Riskin Erken Saptanması Komitesi</b>
<b>BAŞKAN</b>	Mete GÜVENDİ	Mete GÜVENDİ	Mete GÜVENDİ
<b>ÜYE</b>	Muammer ÖZTÜRK	Muammer ÖZTÜRK	Muammer ÖZTÜRK
<b>ÜYE</b>	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 Pepperdine Üniversitesi’nde Finans yüksek lisansını tamamladı. Mezuniyetinin ardından 2000-2001 yıllarında Arthur Andersen’da Yönetim danışmanlığı, 2001-2009 yıllarında Nurol Yatırım Bankası A.Ş.’de Kurumsal Finansman Müdürü olarak çalışmıştır. 2009 yılından sonra Nurol Holding A.Ş.’de İş Geliştirme Koordinatörü, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Nurol Yatırım Bankası A.Ş.’de yönetim kurulu üyesi olarak görevine devam etmektedir.



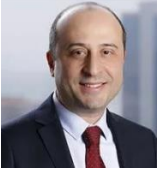
**Semih KAYAALP**  
*Yönetim Kurulu Üyesi*

1975 yılında İstanbul’da doğmuştur. Şişli Terakki Lisesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. San Francisco State Üniversitesi (ABD) İşletme Bölümü yüksek lisansdan mezun olmuştur. Nurol İnşaat Sheraton Apart Otel ve Kongre Merkezi Projesi Saha Mühendisliği ve Kalite Kontrol, Çevre ve İş Güvenliği Sistemleri Sorumlusu görevinde bulunmuştur. Mesa Nurol Bahçeşehir Evleri Projesi Proje Mühendisliği görevi yapmıştır. Halen Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Nurol İnşaat A.Ş şirketlerinde Yönetim Kurulu 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 sekreteryası tarafından sağlanır. Toplantılarda farklı görüş açıklanması halinde konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri ile bağımsız üyelerin farklı görüş açıkladığı konulara ilişkin karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilir.

### **Genel Kurul**

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

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

hüküm bulunmamaktadır.

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

## 2024 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

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

## 6- YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL

### a)-Yönetimde Söz Sahibi Personel

Adı Soyadı	Unvanı
Ahmet Erol Arman	Genel Müdür
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](mailto:yatirimci@nurolgyo.com.tr)

**b)- Personel Sayısı**

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla şirkette çalışan toplam personel sayısı 43'dür.

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

Bulunmamaktadır.

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

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerimize aylık net 35.000 TL huzur hakkı ücreti ödenmektedir. Diğer üyelere herhangi bir ücret ödenmemektedir. Şirket yönetim kurulu üyelerine borç ya da kredi kullandırmamakta veya lehine kefalet gibi teminatlar verilmemektedir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

**Kilit yönetici personele yapılan ödemeler**

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>
<b>Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar</b>	7.277.070	5.992.471
<b>Toplam</b>	<b>7.277.070</b>	<b>5.992.471</b>

**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.

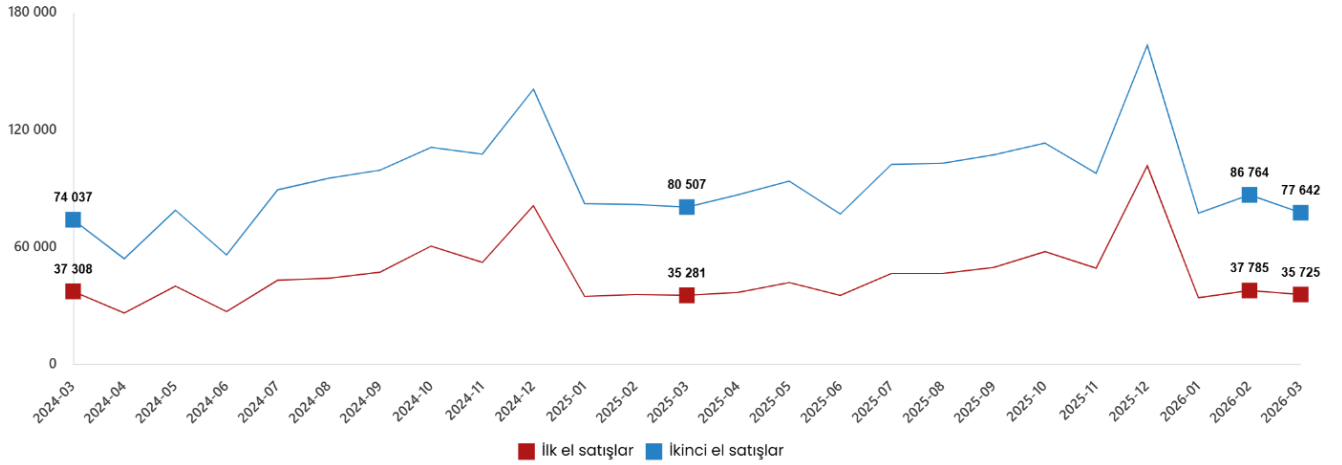
## 7- SEKTÖREL GELİŞMELER

### TÜRKİYE EKONOMİSİ

#### İlk el konut satışları 35 bin 725, ikinci el konut satışları 77 bin 642 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,3 oranında artarak 35 bin 725 oldu. İkinci el konut satışları ise Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,6 oranında azalarak 77 bin 642 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %31,5, ikinci el konut satışlarının payı %68,5 oldu.

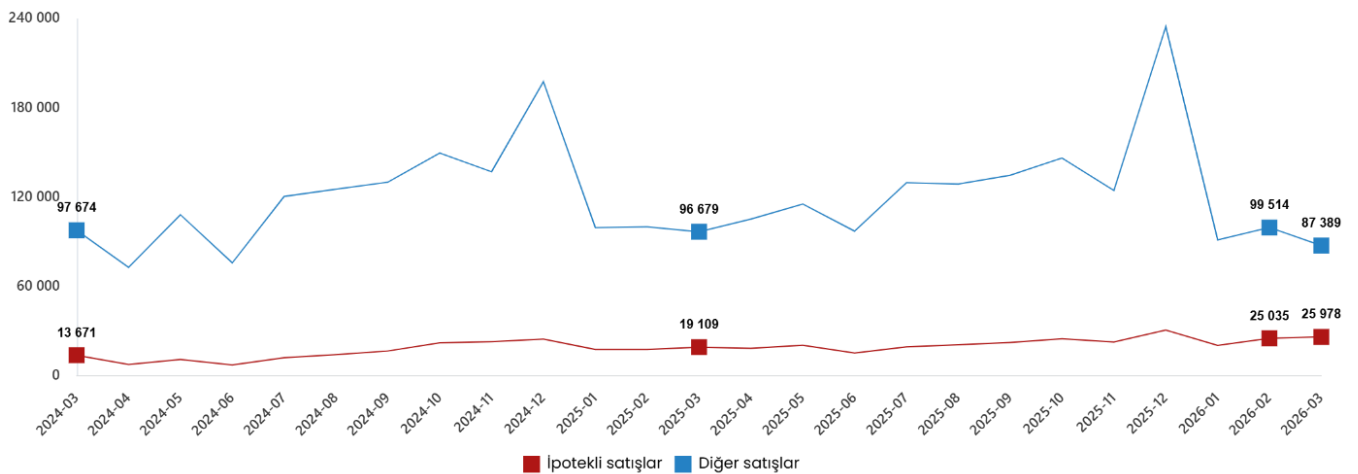
#### Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2026 (Adet)



#### İpotekli konut satışları 25 bin 978, diğer konut satışları 87 bin 389 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,9 oranında artarak 25 bin 978 oldu. Diğer konut satışları ise Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,6 oranında azalarak 87 bin 389 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %22,9 diğer satışların payı %77,1 olarak gerçekleşti.

#### Satış şekline göre konut satışı, Mart 2026 (Adet)



## Konut satış sayısı, Mart 2026

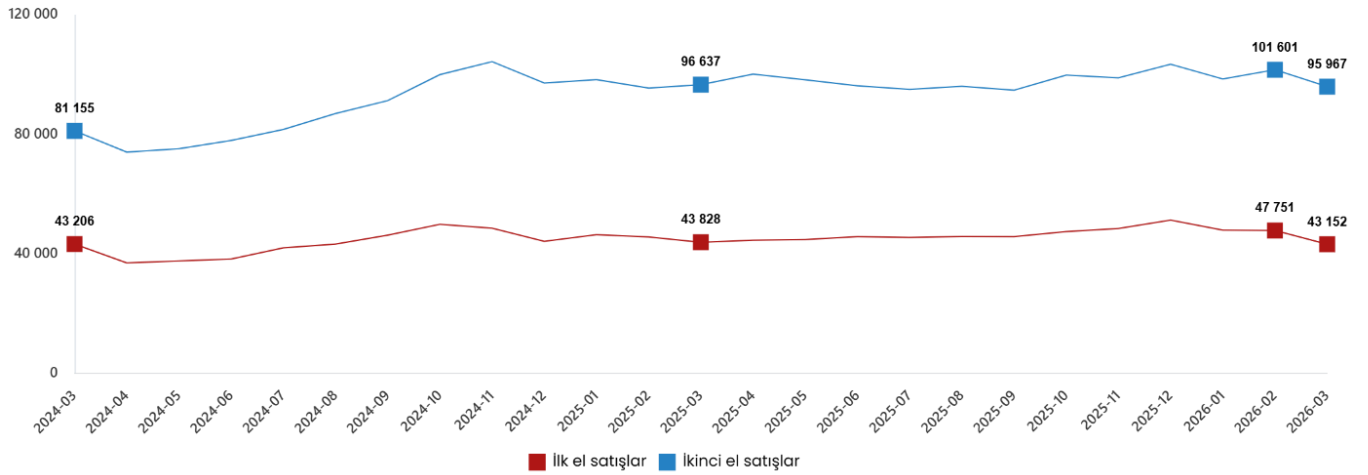
	Mart			Ocak-Mart		
	2026	2025	Değişim (%)	2026	2025	Değişim (%)
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>113 367</b>	<b>115 788</b>	<b>-2,1</b>	<b>349 396</b>	<b>350 399</b>	<b>-0,3</b>
İlk el satış	35 725	35 281	1,3	107 579	105 759	1,7
İkinci el satış	77 642	80 507	-3,6	241 817	244 640	-1,2
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>113 367</b>	<b>115 788</b>	<b>-2,1</b>	<b>349 396</b>	<b>350 399</b>	<b>-0,3</b>
İpotekli satış	25 978	19 109	35,9	71 276	54 218	31,5
Diğer satış	87 389	96 679	-9,6	278 120	296 181	-6,1

### Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el konut satışları Mart ayında %1,8 azaldı

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satışları %1,8 azaldı; ikinci el konut satışları %6,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları %9,6 azaldı; ikinci el konut satışları %5,5 azaldı.

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

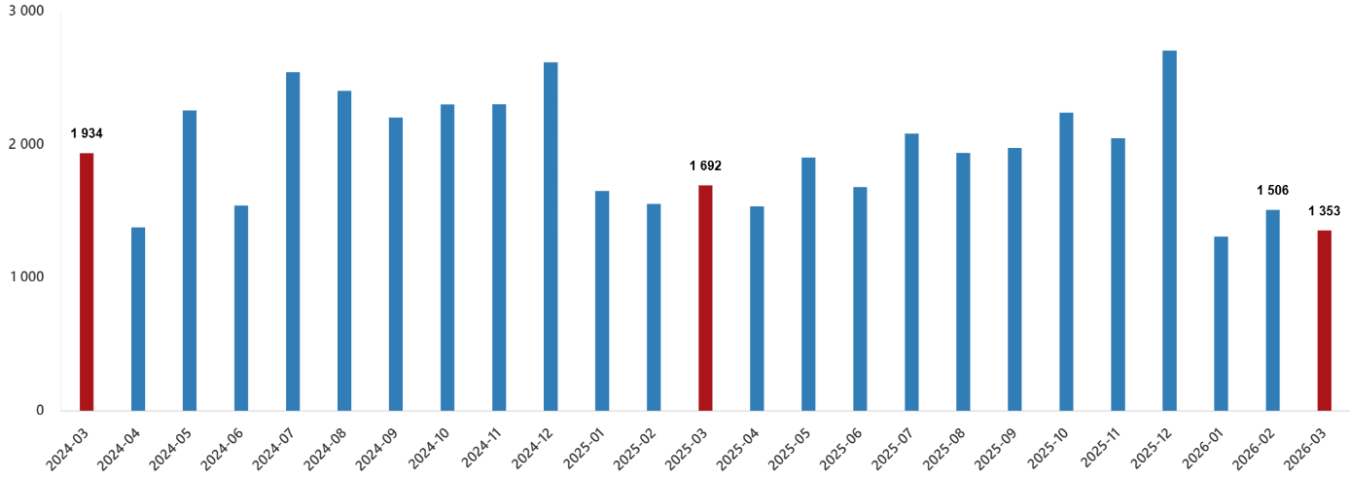
Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 225 bin 628 oldu. 2025 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,1 oranında artarak 1 milyon 452 bin 242 oldu.



### Yabancılara Mart ayında bin 353 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,0 oranında azalarak bin 353 oldu. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında azalarak 4 bin 165 olarak gerçekleşti.

Mart ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 229 ile Rusya Federasyonu, 130 ile İran ve 84 ile Almanya vatandaşlarına yapıldı.



\*TÜİK (KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ BÜLTENİ)

## **8- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU**

Şirket’imiz İstanbul ili Şişli İlçesi Çağlayan Bölgesindeki Nurol Tower Projesinde ve İstanbul ili Sarıyer ilçesi Seyrantepe bölgesindeki Nurol Life projesinde satış pazarlama çalışmalarına devam etmektedir. Gelişmeler Kamuoyuyla paylaşılmaktadır. Şirket’imizin rapor döneminde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

## **9- ŞİRKET HİSSE PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER**

31 Mart 2026 itibarıyla şirketin piyasa değeri 2.967 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul ana pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin performans bilgileri aşağıdaki gibidir.

### **Performans**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.12.2025 – 31.03.2026</b>
<b>BIST 100 (XU100)</b>	<b>11.261,52</b>	<b>12.790,98</b>	<b>13,58%</b>
<b>BIST GYO (XGMYO)</b>	<b>5.761,22</b>	<b>6.409,83</b>	<b>11,26%</b>
<b>NUGYO</b>	<b>11,10</b>	<b>8,85</b>	<b>-20,27%</b>

## 10- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

### -Ekspertiz Raporu Özetleri

#### *NUROL TOWER*

### **DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi – No</b>	: 01 Aralık 2025 - 001
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 05 Aralık 2025
<b>Rapor Tarihi</b>	: 10 Aralık 2025
<b>Rapor No</b>	: 2025/3074
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Nurol Tower bünyesindeki 19 adet bağımsız bölüm Şişli / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiköy Mahallesi, 9773 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı "44 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 19 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Turizm Tesis Alanı" "Emsal: 3,00 ve Yençok: Serbest"
<b>Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan</b>	: 3.528,43 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)</b>		
<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	<b>560.700.000,-TL</b>	<b>13.170.000,-USD</b>
<b>Taşınmazların yıllık toplam kira değeri</b>	<b>26.970.000,-TL</b>	<b>634.000,-USD</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>		
<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Denetmen</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
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

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi – No</b>	: 01 Aralık 2025 - 002
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 05 Aralık 2025
<b>Rapor Tarihi</b>	: 10 Aralık 2025
<b>Rapor No</b>	: 2025/4045
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Nurol Tower bünyesindeki 13 adet bağımsız bölüm Şişli / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiköy Mahallesi, 9773 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı "44 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 13 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Turizm Tesis Alanı" "Emsal: 3,00 ve Yençok: Serbest"
<b>Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan</b>	: 1.824,68 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	<b>233.015.000,-TL</b>	<b>5.473.000,-USD</b>
<b>Taşınmazların yıllık toplam kira değeri</b>	<b>13.884.000,-TL</b>	<b>326.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Denetmen</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
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

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nuro! Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi – No</b>	: 10 Aralık 2025 – 003
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 31 Aralık 2025
<b>Rapor Tarihi</b>	: 08 Ocak 2026
<b>Rapor No</b>	: 2025/3587
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Nuro! Tower bünyesindeki 28 adet bağımsız bölüm Şişli / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiköy Mahallesi, 9773 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı "44 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 28 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nuro! Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Turizm Tesis Alanı" "Emsal: 3,00 ve Yençok: Serbest"
<b>Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan</b>	: 4.557,91 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	<b>738.915.000,-TL</b>	<b>17.138.000,-USD</b>
<b>Taşınmazların yıllık toplam kira değeri</b>	<b>36.498.000,-TL</b>	<b>846.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Denetmen</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
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.

## NUROL PARK PROJESİ (OASIS CADDE)

### DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi – No</b>	: 10 Aralık 2025 – 003
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 31 Aralık 2025
<b>Rapor Tarihi</b>	: 08 Ocak 2026
<b>Rapor No</b>	: 2025/3585
<b>Değerleme Konusu</b>	: 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi üzerinde konumlu, 45 kapı numaralı, Nurool Park sitesinde E Blok bünyesinde yer alan 87 adet bağımsız bölüm Bağcılar / İSTANBUL
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: 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
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: 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
<b>Sahibi</b>	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Prestij Hizmet Alanı" "Emsal: 2,00 ve TAKS:0,50"
<b>Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan</b>	: 19.016 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
<b>Taşınmazların toplam pazar değeri</b>	<b>1.068.857.000,-TL</b>	<b>24.790.000,-USD</b>
<b>Taşınmazların yıllık toplam kira değeri</b>	<b>76.662.300,-TL</b>	<b>1.778.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Denetmen</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
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 karar ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## NUROL LIFE PROJESİ

### DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi – No</b>	: 10 Aralık 2025 – 003
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 31 Aralık 2025
<b>Rapor Tarihi</b>	: 08 Ocak 2026
<b>Rapor No</b>	: 2025/3584
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu, 122 kapı numaralı, Nurol Life bünyesindeki 19 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.525,68 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "57 katlı betonarme bina ve arsası" nitelikli 54 no'lu parselde yer alan 19 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Turizm + Ticaret Alanı, Ayrık Nizam" "Emsal: 2,00"
<b>Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan</b>	: 11.656,37 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	<b>1.737.555.000,-TL</b>	<b>40.299.000,-USD</b>
<b>Taşınmazların yıllık toplam kira değeri</b>	<b>107.490.000,-TL</b>	<b>2.493.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Denetmen</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
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

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi – No</b>	: 10 Aralık 2025 – 003
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 31 Aralık 2025
<b>Rapor Tarihi</b>	: 08 Ocak 2026
<b>Rapor No</b>	: 2025/3586
<b>Değerleme Konusu</b>	Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: konumlu, 257 kapı numaralı, Nurool Plaza bünyesindeki 14 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: 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
<b>Sahibi</b>	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Ticaret Alanı (T2), TAKS: 0,40 ve Emsal: 2,00"
<b>Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan</b>	: 3.889,83 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri</b>	<b>622.165.000,-TL</b>	<b>14.430.000,-USD</b>
<b>Taşınmazların Yıllık Toplam Kira Değeri</b>	<b>31.302.000,-TL</b>	<b>725.000,-USD</b>
<b>Ortalama Aylık Birim Kira Değeri</b>	<b>671,-TL</b>	<b>15,56 USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Denetmen</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
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.

## NUROL RESIDENCE

smartkurumsal

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler	
Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	<b>NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b> Büyükdere Cad. Nurol Plaza B Blok No:255 Maslak-SARIYER / İSTANBUL Tel: (212) 286 82 40 - E.Mail : <a href="https://www.nurolgyo.com/tr/">https://www.nurolgyo.com/tr/</a>
Sözleşme Tarihi / Sayısı	20.10.2025
Talep Tarihi / Sayısı	20.10.2025 / 007
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	08.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-007
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	7 Adet Mesken, 1 Adet Büro
Değerlemeye Konu Taşınmazların Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, İmrahor-3 mahallesi, 26238 ada 3 parsel, 8.319 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü taşınmaz üzerinde konumlu, A Blok 6, 8, 10, 11 ve B Blok 1, 4, 5 no.lu "Mesken" nitelikli bağımsız bölümler, "Büro" nitelikli 37 no.lu bağımsız bölüm
Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi	Bağcılar Mahallesi, Koza 1 Caddesi, Nurol Residence, A Blok, No: 126 / 6, 8, 10 ,11 B Blok, No: 128/ 1, 4, 5, No: 37 Çankaya / ANKARA
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	<b>382.300.000.-TL</b> <b>Üçyüzseksenikimilyonüçyüzbin Türk Lirası</b>
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	<b>458.760.000.-TL</b> <b>Dörtüzüellisekizmilyonyediüçyüzaltmışbin Türk Lirası</b>
Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	<b>2.646.000.-TL</b> <b>İkimilyonaltıyüzkırkaltıbin Türk Lirası</b>
Rapora Yardım Eden Uzman Yardımcısı	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 918464)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 409249)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 401187)

## OASİS AVM

smartkurumsal

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler	
Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	<b>NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b> Büyükdere Cad. NuroI Plaza B Blok No:255 Maslak-SARIYER / İSTANBUL Tel: (212) 286 82 40 - E.Mail : <a href="https://www.nuroIgyo.com/tr/">https://www.nuroIgyo.com/tr/</a>
Sözleşme Tarihi / Sayısı	02.12.2025
Talep Tarihi / Sayısı	03.12.2025 / 009
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	08.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-009
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(far)	13 Adet Dükkan
Değerlemeye Konu Taşınmazların Tapu Bilgileri	Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yeniköy mahallesi, 1050 ada 1 parsel, 11.313,75 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü taşınmaz üzerinde konumlu, 14, 45, 58, 62, 80 no.lu ve 1051 ada 1 parsel, 12.099,09 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü taşınmaz üzerinde konumlu, 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82, 115 "Dükkan" nitelikli bağımsız bölümler
Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi	Oasis Alışveriş Kültür Ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 14, 20, 33, 45, 48, 49, 50, 51, 58, 62, 80, 82, 115 No.lu Dükkanlar Bodrum / MUĞLA
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	<b>194.280.000.-TL</b> <b>Yüzdoksandörtmilyonikiyüzseksenbin Türk Lirası</b>
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	<b>233.136.000.-TL</b> <b>İkiyüzotuzüçmilyonyüzotuzaltıbin Türk Lirası</b>
Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	<b>1.054.000.-TL</b> <b>Birmilyonellidörtbin Türk Lirası</b>
Raporu Hazırlayan Uzman	Özgün Devrim BAŞARA Yapı Öğretmeni (Trakya Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 405520)
Raporu Kontrol Eden Denetmen	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 409249)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 401187)

## KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

smartkurumsal

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler	
Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	<b>Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</b> Maslak Mah. Büyükdere Cad. Nural Plaza Sitesi No:255 İç Kapı No:103, Sarıyer/İSTANBUL Tel: +90 (212) 286 82 40 Faks: +90 (212) 285 99 56
Sözleşme Tarihi / Sayısı	20.10.2025
Talep Tarihi / Sayısı	20.10.2025 / 008
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	08.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-008
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Ofis
Değerlemeye Konu Taşınmazın Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa mahallesi, 2944 ada 21 parsel, 17.990 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü taşınmaz üzerinde konumlu, "Büro" nitelikli 439 no.lu bağımsız bölüm
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Gaziosmanpaşa Mahallesi, İnan Caddesi, Karum İş Merkezi No: 21 / 439, Çankaya / ANKARA
Taşınmazın Pazar Değeri (KDV Hariç)	<b>8.500.000.-TL</b> <b>Sekizmilyonbeşyüzbin Türk Lirası</b>
Taşınmazın Pazar Değeri (KDV Dahil)	<b>10.200.000.-TL</b> <b>Onmilyonikiyüzbin Türk Lirası</b>
Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değeri	<b>42.500.-TL</b> <b>Kırkiki binbeşyüz Türk Lirası</b>
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

## Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	373.275.119	432.059.568
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.444.018.034	5.552.932.972
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>Diğer Varlıklar</b>		1.218.247.519	1.416.396.923
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>7.035.540.672</b>	<b>7.401.389.463</b>
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6.825.401.407	7.068.349.999
<b>Diğer Kaynaklar</b>		210.139.265	333.039.464
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>7.035.540.672</b>	<b>7.401.389.463</b>
<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>		
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)	14.259.467	31.970.816
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	203.523.483	101.322.797
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
j Gayrimenkul Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	53.113.392	44.479.469
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)	46.208.233	119.685.959

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarda İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%	10%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(a), (b)	77,38%	75,03%	51%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5,31%	5,84%	49%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	2,89%	1,37%	49%
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0,00%	0,00%	20%
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	0,00%	0,00%	10%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	0,78%	0,63%	500%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0,20%	0,43%	10%
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(1)	0,66%	1,62%	10%

## 11- FİNANSAL DURUM

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

### Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

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

### TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("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 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla davalı taraf olduğu 40 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket’in 31 Mart 2026 tarihli finansal tablolarında 18.571.456 TL (31 Aralık 2025:18.083.990 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.

## 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot referansı</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2026</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2025</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>999.936.027</b>	<b>1.088.393.201</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	14.286.282	31.995.460
Finansal yatırımlar	6	358.988.837	400.064.108
Ticari alacaklar	7	356.086.512	378.768.143
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		-	8.516
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		356.086.512	378.759.627
Diğer alacaklar	7	32.291.593	38.621.425
Stoklar	9	216.340.544	216.340.544
Peşin ödenmiş giderler	10	17.461.639	17.492.236
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	221.823	1.523.820
Diğer dönen varlıklar	15	4.258.797	3.587.465
<b>Duran varlıklar</b>		<b>6.035.604.645</b>	<b>6.312.996.262</b>
Diğer alacaklar	8	20.703	22.782
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	5.227.677.490	5.336.592.428
Maddi duran varlıklar	12	130.807.893	132.243.143
Maddi olmayan duran varlıklar	12	67.867	118.766
Peşin ödenmiş giderler	10	14.743.154	14.526.542
Ertelenmiş vergi varlığı	24	662.287.538	829.492.601
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>7.035.540.672</b>	<b>7.401.389.463</b>

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot referansı</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem</b>
		<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>204.062.925</b>	<b>327.377.712</b>
Ticari borçlar		41.221.128	84.347.236
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4	1.799.338	7.621.701
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	39.421.790	76.725.535
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		5.067.405	2.650.889
Diğer borçlar		93.283.380	100.027.103
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	93.283.380	100.027.103
Ertelenmiş gelirler	10	19.295.978	60.143.066
Kısa vadeli karşılıklar		32.547.558	27.676.917
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	7.721.337	2.710.047
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	24.826.221	24.966.870
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	12.647.476	52.532.501
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>6.076.340</b>	<b>5.661.752</b>
Uzun vadeli karşılıklar		6.076.340	5.661.752
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	6.076.340	5.661.752
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>6.825.401.407</b>	<b>7.068.349.999</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>6.825.401.407</b>	<b>7.068.349.999</b>
Ödenmiş sermaye	16	335.348.000	335.348.000
Sermaye düzeltme farkları	16	3.415.632.610	3.415.632.610
Paylara İlişkin Primler	16	7.230.855.501	7.230.855.501
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		(1.645.398)	(3.050.770)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		5.052.448	5.052.448
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	95.391.319	95.391.319
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(4.010.879.109)	(3.486.989.087)
Net dönem karı veya zararı		(244.353.964)	(523.890.022)
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>7.035.540.672</b>	<b>7.401.389.463</b>

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2025
<b>Kar veya Zarar Kısmı</b>			
Hasılat	17	66.103.065	211.650.522
Satışların maliyeti (-)	17	(18.856.614)	(102.200.044)
<b>Brüt Kar/(Zarar)</b>		<b>47.246.451</b>	<b>109.450.478</b>
Genel yönetim giderleri (-)	18	(36.497.109)	(36.346.908)
Pazarlama giderleri (-)	18	(84.635.242)	(110.586.924)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	27.044.712	22.240.694
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(6.187.293)	(12.236.466)
<b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>		<b>(53.028.481)</b>	<b>(27.479.126)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	20.126.102	13.576.322
<b>Finansman (Gideri)/Geliri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)</b>		<b>(32.902.379)</b>	<b>(13.902.804)</b>
Finansman giderleri (-)	21	(1.846.059)	(31.540.201)
Net parasal kayıp/ kazanç	22	(43.002.766)	1.328.649
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>		<b>(77.751.204)</b>	<b>(44.114.356)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)</b>		<b>(166.602.760)</b>	<b>(279.311.643)</b>
Dönem vergi geliri/(gideri)		-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	24	(166.602.760)	(279.311.643)
<b>Dönem Karı/(Zararı)</b>		<b>(244.353.964)</b>	<b>(323.425.999)</b>
Pay Başına Kazanç/(Kayıp) (Kr)	25	(0,7287)	(0,9644)
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		2.007.675	2.359.222
- Vergi etkisi		(602.303)	(707.767)
<b>DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR</b>		<b>1.405.372</b>	<b>1.651.455</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(242.948.592)</b>	<b>(321.774.544)</b>

**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 dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri:**

Şirket Esas Sözleşmesi'nin Kâr Dağıtım başlıklı 28. maddesi uyarınca; Şirket, kâr dağıtım 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 dağıtılabılır 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 dağıtılabılır net kârının en az %20'sini nakit ve/veya pay olarak dağıtmayı hedeflemektedir. İlgili kâr dağıtım döneminde, ulusal ve küresel ekonomik şartlara, Şirketin orta ve uzun vadeli büyüme ve yatırım stratejilerine ve nakit gereksinimlerine bağlı olarak bu oran her yıl Yönetim Kurulu tarafından gözden geçirilir.

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

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

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

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

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

### **Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı**

Bulunmamaktadır.

### **İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

#### **İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

<b>Bankalar- Ters Repo</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ("Nurol Bankası")	16.352	15.349
<b>Toplam</b>	<b>16.352</b>	<b>15.349</b>

#### **İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar**

	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Nurol Holding A.Ş.	766.375	473.137
Nurol Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	603.636	4.199.596
Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.	394.992	-
Bosfor Turizm	16.694	-
Botim İşletme Yönetim Tic.A.Ş.	12.211	2.717.322
Nurol Konakları Toplu Yapı Kurulu	5.430	-
Nurol Plaza	-	231.646
<b>Toplam</b>	<b>1.799.338</b>	<b>7.621.701</b>

## Gelirler

### *İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri*

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>
Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.	2.058.676	1.949.427
Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.	830.688	2.265.528
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	36.756	34.391
Nurol Yatırım Bankası	2.975	-
Nurol Holding A.Ş.	-	6.724
<b>Toplam</b>	<b>2.929.095</b>	<b>4.256.070</b>

## Giderler

### *İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri*

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>
Nurol Sigorta	377.785	1.200.476
<b>Toplam</b>	<b>377.785</b>	<b>1.200.476</b>

### *İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri*

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>
Nurol Holding	2.213.462	334.619
Nurol Construction Germany Gmbh	-	936.424
<b>Toplam</b>	<b>2.213.462</b>	<b>1.271.043</b>

### *İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri (\*)*

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>
Nurol Tower Site Yönetimi	8.370.982	7.694.089
Nurol Life Site Yönetimi	4.883.458	5.192.289
Nurol Park Site Yönetimi	1.375.203	2.456.730
Nurol Konakları	1.201.544	1.585.263
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	36.763	51.537
<b>Toplam</b>	<b>15.867.950</b>	<b>16.979.908</b>

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

### ***İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri***

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>
Nurol Yatırım Bankası	8.936	16.909
Nurol Holding	-	128
<b>Toplam</b>	<b>8.936</b>	<b>17.037</b>

### ***İlişkili taraflara ödenen diğer giderleri***

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. (*)	627.352	1.284.795
Nurol Holding	453.730	62.919
Bosfor Turizm	196.038	114.049
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	10.406	13.775
Nurol Plaza	1.887	89.627
<b>Toplam</b>	<b>1.289.413</b>	<b>1.565.165</b>

(\*) Şirketin Nurol İnşaat'tan temin ettiği iş gücüne 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., 01.01.2025-31.12.2025 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**

Nurol GYO'nun %50 ortak olduğu NP Adi Ortaklığı;

İzmir ili, Urla ilçesi, Yelaltı mevki, 4796 Ada, 1 Parsel'de kayıtlı taşınmaz üzerinde, 77 adet bahçeli müstakil konuttan oluşması planlanan proje kapsamında; mal sahibi İş Portföy Yönetimi A.Ş. Rinnova Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu ile 1 Nisan 2026 tarihinde "Arsa Payı Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalamıştır.

Sözleşme hükümleri uyarınca projede inşa edilecek bağımsız bölümlerin paylaşımı; %52,5 mal sahibine, %47,5 ise NP Adi Ortaklığı (%23,75 Nurol GYO payı)'na ait olacaktır.

Sözleşme kapsamında yapılması planlanan projeye ilişkin mimari proje hazırlanmış olup, ilgili belediyede onay aşamasındadır.