

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

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren  
Ara Hesap Dönemine Ait  
Özet Finansal Tablolar ve  
Sınırlı Denetim Raporu



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

## **Ara Dönem Özet Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu**

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

### *Giriş*

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun, özet nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

### *Sınırlı Denetimin Kapsamı*

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



### *Sonuç*

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

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

Duygu Avcı, SMMM  
Sorumlu Denetçi

11 Ağustos 2025  
İstanbul, Türkiye

**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

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

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

### ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

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

| VARLIKLAR                                       | Dipnot<br>referansı | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>30 Haziran<br>2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                          |                     | <b>756.354.950</b>                                    | <b>917.597.202</b>                                    |
| Nakit ve nakit benzerleri                       | 5                   | 32.254.942                                            | 18.879.257                                            |
| Finansal yatırımlar                             | 6                   | 174.704.913                                           | 240.552.303                                           |
| Ticari alacaklar                                |                     | 16.892.040                                            | 13.725.993                                            |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 7                   | 16.892.040                                            | 13.725.993                                            |
| Diğer alacaklar                                 | 8                   | 55.002.910                                            | 31.804.828                                            |
| Stoklar                                         | 9                   | 431.748.585                                           | 515.343.965                                           |
| Peşin ödenmiş giderler                          | 10                  | 12.420.916                                            | 11.131.485                                            |
| Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar         | 16                  | 654.001                                               | 637.338                                               |
| Diğer dönen varlıklar                           | 16                  | 32.676.643                                            | 85.522.033                                            |
| <b>Duran varlıklar</b>                          |                     | <b>5.622.958.543</b>                                  | <b>5.722.999.904</b>                                  |
| Diğer alacaklar                                 | 8                   | 21.066                                                | 26.128                                                |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                   | 11                  | 4.828.078.487                                         | 4.827.322.035                                         |
| Maddi duran varlıklar                           | 12                  | 99.787.885                                            | 102.875.667                                           |
| Maddi olmayan duran varlıklar                   | 12                  | 178.664                                               | 261.126                                               |
| Peşin ödenmiş giderler                          | 10                  | 4.881.557                                             | 11.655.397                                            |
| Ertelenmiş vergi varlığı                        | 25                  | 690.010.884                                           | 780.859.551                                           |
| <b>Toplam varlıklar</b>                         |                     | <b>6.379.313.493</b>                                  | <b>6.640.597.106</b>                                  |

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

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

| KAYNAKLAR                                                                                 | Dipnot<br>Referansı | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>30 Haziran<br>2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                          |                     | <b>384.418.469</b>                                    | <b>490.054.641</b>                                    |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                  | 13                  | 125.439.672                                           | 151.443.205                                           |
| Ticari borçlar                                                                            |                     | 104.450.108                                           | 203.816.255                                           |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                                                       | 4                   | 846.548                                               | 2.911.702                                             |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                               | 7                   | 103.603.560                                           | 200.904.553                                           |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                          |                     | 2.398.563                                             | 2.267.689                                             |
| Diğer borçlar                                                                             |                     | 83.864.495                                            | 85.946.192                                            |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                | 8                   | 83.864.495                                            | 85.946.192                                            |
| Ertelenmiş gelirler                                                                       | 10                  | 45.434.080                                            | 15.367.141                                            |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                   |                     | 17.420.375                                            | 23.539.082                                            |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                          | 15                  | 3.020.291                                             | 1.873.693                                             |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar                                                           | 16                  | 14.400.084                                            | 21.665.389                                            |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                           | 16                  | 5.411.176                                             | 7.675.077                                             |
| <b>Ara toplam</b>                                                                         |                     | <b>384.418.469</b>                                    | <b>490.054.641</b>                                    |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                          |                     | <b>4.407.480</b>                                      | <b>4.190.676</b>                                      |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                   |                     | 4.407.480                                             | 4.190.676                                             |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                          | 15                  | 4.407.480                                             | 4.190.676                                             |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                        |                     | <b>5.990.487.544</b>                                  | <b>6.146.351.789</b>                                  |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>                                                      |                     | <b>5.990.487.544</b>                                  | <b>6.146.351.789</b>                                  |
| Ödenmiş sermaye                                                                           | 17                  | 335.348.000                                           | 335.348.000                                           |
| Sermaye düzeltme farkları                                                                 | 17                  | 2.703.053.584                                         | 2.703.053.584                                         |
| Paylara ilişkin primler                                                                   | 17                  | 5.857.199.778                                         | 5.857.199.778                                         |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler) | 17                  | (1.957.766)                                           | (2.931.446)                                           |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)    | 17                  | 973.075                                               | 973.075                                               |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                       | 17                  | 77.269.696                                            | 77.269.696                                            |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları                                                      |                     | (2.824.560.898)                                       | (3.027.384.255)                                       |
| Net dönem karı veya zararı                                                                | 26                  | (156.837.925)                                         | 202.823.357                                           |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                   |                     | <b>6.379.313.493</b>                                  | <b>6.640.597.106</b>                                  |

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

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

| Kar veya zarar kısmı                                           | Dipnot referansı | Sınırlı Denetimden Geçmiş<br>1 Ocak - 30 Haziran 2025 | Sınırlı Denetimden Geçmemiş<br>1 Nisan - 30 Haziran 2025 | Sınırlı Denetimden Geçmiş<br>1 Ocak - 30 Haziran 2024 | Sınırlı Denetimden Geçmemiş<br>1 Nisan - 30 Haziran 2024 |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Hasılat                                                        | 18               | 226.287.757                                           | 54.844.780                                               | 843.333.993                                           | 249.225.616                                              |
| Satışların maliyeti (-)                                        | 18               | (93.264.465)                                          | (10.479.506)                                             | (390.189.212)                                         | (76.434.701)                                             |
| <b>Brüt kar</b>                                                |                  | <b>133.023.292</b>                                    | <b>44.365.274</b>                                        | <b>453.144.781</b>                                    | <b>172.790.915</b>                                       |
| Genel yönetim giderleri (-)                                    | 19               | (63.091.708)                                          | (33.649.673)                                             | (68.394.394)                                          | (33.467.306)                                             |
| Pazarlama giderleri (-)                                        | 19               | (137.786.336)                                         | (48.207.764)                                             | (328.152.074)                                         | (106.555.085)                                            |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                             | 21               | 38.832.276                                            | 20.816.677                                               | 71.144.348                                            | 18.130.309                                               |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                         | 21               | (15.231.872)                                          | (5.319.985)                                              | (42.727.249)                                          | (7.584.505)                                              |
| <b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>                             |                  | <b>(44.254.348)</b>                                   | <b>(21.995.471)</b>                                      | <b>85.015.412</b>                                     | <b>43.314.328</b>                                        |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                              | 24               | -                                                     | -                                                        | 5.932.993                                             | -                                                        |
| <b>Finansman (gideri)/geliri öncesi faaliyet karı/(zararı)</b> |                  | <b>(44.254.348)</b>                                   | <b>(21.995.471)</b>                                      | <b>90.948.405</b>                                     | <b>43.314.328</b>                                        |
| Finansman geliri                                               | 22               | 19.805.166                                            | 8.807.957                                                | 43.461.228                                            | 23.956.141                                               |
| Finansman giderleri (-)                                        | 22               | (43.193.280)                                          | (17.644.815)                                             | (95.869.216)                                          | (49.643.730)                                             |
| Net parasal kayıp/ kazanç                                      | 23               | 1.235.913                                             | 159.669                                                  | 148.487.638                                           | 51.896.925                                               |
| <b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)</b>              |                  | <b>(66.406.549)</b>                                   | <b>(30.672.660)</b>                                      | <b>187.028.055</b>                                    | <b>69.523.664</b>                                        |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)</b>            |                  | <b>(90.431.376)</b>                                   | <b>(8.168.449)</b>                                       | -                                                     | -                                                        |
| Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri                               | 25               | (90.431.376)                                          | (8.168.449)                                              | -                                                     | -                                                        |
| <b>Dönem karı/(zararı)</b>                                     |                  | <b>(156.837.925)</b>                                  | <b>(38.841.109)</b>                                      | <b>187.028.055</b>                                    | <b>69.523.664</b>                                        |
| Pay başına kazanç/(kayıp) (kr)                                 | 26               | (0,4677)                                              | (0,1158)                                                 | 0,5577                                                | 0,2073                                                   |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>        |                  |                                                       |                                                          |                                                       |                                                          |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları             |                  | 1.390.971                                             | (520.066)                                                | 219.235                                               | (521.043)                                                |
| - Vergi etkisi                                                 | 25               | (417.291)                                             | 156.020                                                  | -                                                     | -                                                        |
| <b>Diğer kapsamlı gelir</b>                                    |                  | <b>973.680</b>                                        | <b>(364.046)</b>                                         | <b>219.235</b>                                        | <b>(521.043)</b>                                         |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                   |                  | <b>(155.864.245)</b>                                  | <b>(39.205.155)</b>                                      | <b>187.247.290</b>                                    | <b>69.002.621</b>                                        |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

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

|                                                    | Dipnot referansı | Ödenmiş Sermaye    | Sermaye düzeltme farkları | Pay ihraç primleri/ iskontoları | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler |                                     | Birikmiş karlar                     |                         |                         |                               |
|----------------------------------------------------|------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|
|                                                    |                  |                    |                           |                                 | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)                             | Maddi duran varlık değer artış fonu | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar zararları | Net dönem karı/(zararı) | Ana ortaklığa ait özkaynaklar |
| <b>1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>     | <b>17</b>        | <b>335.348.000</b> | <b>2.703.053.584</b>      | <b>5.857.199.778</b>            | <b>(2.931.446)</b>                                                                           | <b>973.075</b>                      | <b>77.269.696</b>                   | <b>(3.027.384.255)</b>  | <b>202.823.357</b>      | <b>6.146.351.789</b>          |
| Transferler                                        |                  | -                  | -                         | -                               | -                                                                                            | -                                   | -                                   | 202.823.357             | (202.823.357)           | -                             |
| Toplam kapsamlı gelir (*)                          |                  | -                  | -                         | -                               | 973.680                                                                                      | -                                   | -                                   | -                       | (156.837.925)           | <b>(155.864.245)</b>          |
| <b>30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler</b> | <b>17</b>        | <b>335.348.000</b> | <b>2.703.053.584</b>      | <b>5.857.199.778</b>            | <b>(1.957.766)</b>                                                                           | <b>973.075</b>                      | <b>77.269.696</b>                   | <b>(2.824.560.898)</b>  | <b>(156.837.925)</b>    | <b>5.990.487.544</b>          |
| <b>1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>     | <b>17</b>        | <b>335.348.000</b> | <b>2.703.053.585</b>      | <b>5.857.199.778</b>            | <b>(3.643.356)</b>                                                                           | <b>1.040.223</b>                    | <b>77.269.696</b>                   | <b>(5.144.177.352)</b>  | <b>1.280.936.891</b>    | <b>5.107.027.465</b>          |
| Transferler                                        |                  | -                  | -                         | -                               | -                                                                                            | -                                   | -                                   | 1.280.936.891           | (1.280.936.891)         | -                             |
| Toplam kapsamlı gelir (*)                          |                  | -                  | -                         | -                               | 219.235                                                                                      | -                                   | -                                   | -                       | 187.028.055             | <b>187.247.290</b>            |
| <b>30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler</b> | <b>17</b>        | <b>335.348.000</b> | <b>2.703.053.585</b>      | <b>5.857.199.778</b>            | <b>(3.424.121)</b>                                                                           | <b>1.040.223</b>                    | <b>77.269.696</b>                   | <b>(3.863.240.461)</b>  | <b>187.028.055</b>      | <b>5.294.274.755</b>          |

(\*) Bknz Not 17

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

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

|                                                                                                                    |    | <i>Sınırlı</i><br><i>Denetimden</i><br><i>Geçmiş</i><br><b>Dipnot</b> | <i>Sınırlı</i><br><i>Denetimden</i><br><i>Geçmiş</i><br><b>30 Haziran 2025</b> | <i>Sınırlı</i><br><i>Denetimden</i><br><i>Geçmiş</i><br><b>30 Haziran 2024</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                                                  |    |                                                                       | <b>(10.662.470)</b>                                                            | <b>276.521.908</b>                                                             |
| <b>Dönem Karı</b>                                                                                                  |    |                                                                       | <b>(156.837.925)</b>                                                           | <b>187.028.055</b>                                                             |
| <b>Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                                                            |    |                                                                       | <b>109.933.074</b>                                                             | <b>(126.893.663)</b>                                                           |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                   | 20 |                                                                       | 3.443.343                                                                      | 2.601.202                                                                      |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                                 |    |                                                                       | (3.872.455)                                                                    | (4.422.675)                                                                    |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                 | 22 |                                                                       | 20.619.148                                                                     | 49.206.281                                                                     |
| Vergi (geliri) / gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                     | 25 |                                                                       | 90.431.376                                                                     | -                                                                              |
| Parasal pozisyon kayıp ve kazançlarıyla ilgili düzeltmeler                                                         |    |                                                                       | (688.338)                                                                      | (174.278.471)                                                                  |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                                 |    |                                                                       | <b>36.242.381</b>                                                              | <b>216.673.837</b>                                                             |
| Ticari alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler                                                                 |    |                                                                       | 11.685.707                                                                     | 44.058.501                                                                     |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artışla) ilgili düzeltmeler                                       |    |                                                                       | (18.644.042)                                                                   | 3.848.762                                                                      |
| Stoklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler                                                                | 9  |                                                                       | 83.595.380                                                                     | 226.038.381                                                                    |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)                                                                        |    |                                                                       | 5.484.409                                                                      | 223.915                                                                        |
| Ticari borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler                                                         |    |                                                                       | (128.493.631)                                                                  | (39.299.221)                                                                   |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler                                     |    |                                                                       | (14.364.311)                                                                   | 9.911.074                                                                      |
| Ertelenmiş gelirdeki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler                                                       |    |                                                                       |                                                                                |                                                                                |
| (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)                                                     |    |                                                                       | 30.066.939                                                                     | (26.334.356)                                                                   |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler                                     |    |                                                                       | 66.911.930                                                                     | (1.773.219)                                                                    |
| <b>Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı</b>                                                                  |    |                                                                       | <b>(10.662.470)</b>                                                            | <b>276.808.229</b>                                                             |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                                     |    |                                                                       | -                                                                              | (286.321)                                                                      |
| <b>B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                                                       |    |                                                                       | <b>64.817.839</b>                                                              | <b>(182.837.275)</b>                                                           |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                     | 12 |                                                                       | (415.994)                                                                      | (1.434.911)                                                                    |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışlarından kaynaklanan nakit girişleri                                 | 12 |                                                                       | 142.895                                                                        | -                                                                              |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                   | 11 |                                                                       | (756.452)                                                                      | (59.266)                                                                       |
| Finansal yatırımlardaki artış azalış                                                                               |    |                                                                       | 65.847.390                                                                     | (181.343.098)                                                                  |
| <b>C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                                                 |    |                                                                       | <b>(25.195.820)</b>                                                            | <b>(61.087.038)</b>                                                            |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                           | 13 |                                                                       | 125.823.437                                                                    | 190.319.145                                                                    |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                           | 13 |                                                                       | (137.136.607)                                                                  | (204.959.078)                                                                  |
| Ödenen faiz                                                                                                        |    |                                                                       | (33.683.471)                                                                   | (90.750.438)                                                                   |
| Alınan faiz                                                                                                        |    |                                                                       | 19.800.821                                                                     | 44.303.333                                                                     |
| <b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net (Azalış) / Artış (A+B+C)</b> |    |                                                                       | <b>28.959.549</b>                                                              | <b>32.597.595</b>                                                              |
| <b>D.Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>                               |    |                                                                       | <b>(12.890.165)</b>                                                            | <b>(41.077.315)</b>                                                            |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)</b>                                                           |    |                                                                       | <b>16.069.384</b>                                                              | <b>(8.479.720)</b>                                                             |
| <b>Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                                        | 5  |                                                                       | <b>18.869.841</b>                                                              | <b>178.697.703</b>                                                             |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi</b>                                                             |    |                                                                       | <b>(2.698.044)</b>                                                             | <b>(35.614.602)</b>                                                            |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                                        | 5  |                                                                       | <b>32.241.181</b>                                                              | <b>134.603.381</b>                                                             |

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 45 kişidir (31 Aralık 2024: 47 kişi).

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

*Ara dönem özet finansal tabloların onaylanması:*

Ara dönem özet finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 11 Ağustos 2025 tarihinde onaylanmıştır. Bu özet finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

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

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

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)**

**b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

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

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

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

| Tarih           | Endeks   | Düzeltilme Katsayısı | Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı |
|-----------------|----------|----------------------|-----------------------------------|
| 30 Haziran 2025 | 3.132,17 | 1,00000              | 220%                              |
| 31 Aralık 2024  | 2.684,55 | 1,16674              | 291%                              |
| 30 Haziran 2024 | 2.319,29 | 1,35049              | 324%                              |

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

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

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

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

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

---

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)**

**b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)**

- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihindeki itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.

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

**c. Fonksiyonel ve raporlama para birimi**

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

**d. İşletmenin sürekliliği**

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

**2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar**

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

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

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

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

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

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

**UFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar**

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

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

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

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

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

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

**Koşullu özelliğe sahip finansal varlıkların sınıflandırılması**

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

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

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

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

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

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

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

**Elektronik ödemelerle mutabakat**

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

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

**Diğer değişiklikler**

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

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

*Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlara ilişkin açıklamalar*

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

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

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

**UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar**

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

- kamuya hesap verebilirliğinin olmaması
- Ana ortaklığının UFRS Muhasebe Standartları'na göre konsolide finansal tablo hazırlaması.

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

#### UFRS Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik:

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

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

Kira Yükümlülüklerinin finansal tablo dışı bırakılması (UFRS 9: Finansal Araçlar'a Yapılan Değişiklikler): Bir kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakması durumunda, bu işlem UFRS 9'a göre muhasebeleştirilir. Ancak, kiralamada değişiklik, UFRS 16'ya göre muhasebeleştirilir. UMSK'nin değişikliği ile, kira yükümlülüklerinin UFRS 9 kapsamında finansal tablo dışı bırakıldığında, defter değeri ile ödenen bedel arasındaki farkın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini belirlemektedir.

Kira yükümlülüklerinin finansal tablo dışı bırakılmasına ilişkin değişiklik, yalnızca değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık raporlama döneminin başlangıcından sonra sona erdirilen kira yükümlülüklerine uygulanır.

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

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

UFRS 1, şu amaçlarla değiştirilmiştir:

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

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

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

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

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

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

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

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

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

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

Maliyet Yöntemi (UMS 7'ye Yapılan Değişiklikler)

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

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

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

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

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

YETA'lar için Kendi için Kullanım Muafiyeti

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

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

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



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

###### *YETA'lar için Korunma Muhasebesi Gerekliliği*

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

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

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

###### *Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler*

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

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

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

|                                                        | Toplam bölüm<br>geliri | Brüt kar           | Maliyet           | YAG Değer<br>artış/azalış(*) | Yatırım<br>harcamaları(**) |
|--------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>Kiralık konut, ofis ve<br/>alışveriş merkezleri</b> |                        |                    |                   |                              |                            |
| Oasis Cadde                                            | 32.158.825             | 32.158.825         | -                 | -                            | -                          |
| Nurol Tower                                            | 16.502.285             | 16.502.285         | -                 | -                            | -                          |
| Nurol Residence                                        | 12.769.806             | 12.769.806         | -                 | -                            | 53.003                     |
| Nurol Life                                             | -                      | -                  | -                 | -                            | 31.395                     |
| Nurol Plaza                                            | 7.475.316              | 7.475.316          | -                 | -                            | 672.054                    |
| Oasis Bodrum                                           | 4.914.097              | 4.914.097          | -                 | -                            | -                          |
| Karum AVM                                              | 53.901                 | 53.901             | -                 | -                            | -                          |
| <b>Ara toplam</b>                                      | <b>73.874.230</b>      | <b>73.874.230</b>  | <b>-</b>          | <b>-</b>                     | <b>756.452</b>             |
| <b>Konut ve ofis projeleri</b>                         |                        |                    |                   |                              |                            |
| Ödül İstanbul                                          | 152.413.527            | 59.149.062         | 93.264.465        | -                            | -                          |
| Nurol Life                                             | -                      | -                  | -                 | -                            | -                          |
| Nurol Tower                                            | -                      | -                  | -                 | -                            | -                          |
| <b>Ara toplam</b>                                      | <b>152.413.527</b>     | <b>59.149.062</b>  | <b>93.264.465</b> | <b>-</b>                     | <b>-</b>                   |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>226.287.757</b>     | <b>133.023.292</b> | <b>93.264.465</b> | <b>-</b>                     | <b>756.452</b>             |

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

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

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

|                                                        | Toplam bölüm<br>geliri | Brüt kar           | Maliyet            | YAG Değer<br>artış/azalış(*) | Yatırım<br>harcamaları(**) |
|--------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>Kiralık konut, ofis ve<br/>alışveriş merkezleri</b> |                        |                    |                    |                              |                            |
| Oasis Cadde                                            | 30.166.723             | 30.166.723         | -                  | -                            | -                          |
| Nurol Tower                                            | 16.681.973             | 16.681.973         | -                  | -                            | -                          |
| Nurol Residence                                        | 15.081.236             | 15.081.236         | -                  | -                            | -                          |
| Nurol Life                                             | -                      | -                  | -                  | -                            | -                          |
| Nurol Plaza                                            | 3.619.843              | 3.619.843          | -                  | -                            | 59.266                     |
| Oasis Bodrum                                           | 3.490.689              | 3.490.689          | -                  | -                            | -                          |
| Karum AVM                                              | 52.551                 | 52.551             | -                  | -                            | -                          |
| <b>Ara toplam</b>                                      | <b>69.093.015</b>      | <b>69.093.015</b>  | <b>-</b>           | <b>-</b>                     | <b>59.266</b>              |
| <b>Konut ve ofis projeleri</b>                         |                        |                    |                    |                              |                            |
| Ödül İstanbul                                          | 666.539.907            | 332.561.021        | 333.978.886        | -                            | -                          |
| Nurol Life                                             | 87.343.678             | 40.540.123         | 46.803.555         | -                            | -                          |
| Nurol Tower                                            | 20.357.393             | 10.950.622         | 9.406.771          | -                            | -                          |
| <b>Ara toplam</b>                                      | <b>774.240.978</b>     | <b>384.051.766</b> | <b>390.189.212</b> | <b>-</b>                     | <b>-</b>                   |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>843.333.993</b>     | <b>453.144.781</b> | <b>390.189.212</b> | <b>-</b>                     | <b>59.266</b>              |

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

| Bankalar- Ters Repo                          | 30 Haziran 2025 | 31 Aralık 2024 |
|----------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ("Nurol Bankası") | 14.828          | 11.734         |
| <b>Toplam</b>                                | <b>14.828</b>   | <b>11.734</b>  |

##### İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar

|                                | 30 Haziran 2025 | 31 Aralık 2024   |
|--------------------------------|-----------------|------------------|
| Nurol Park Site Yönetimi       | 361.271         | -                |
| Nurol Konakları- Rezidans      | 298.630         | -                |
| Nurol Tower Site Yönetimi      | 166.141         | -                |
| Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.       | 20.506          | 103.863          |
| Botim İşletme Yönetim Tic.A.Ş. | -               | 2.798.338        |
| Nurol Holding A.Ş.             | -               | 9.501            |
| <b>Toplam</b>                  | <b>846.548</b>  | <b>2.911.702</b> |

#### Gelirler

##### *İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri*

|                                              | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|----------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.                  | 3.051.218                     | 1.472.126                      | -                             | -                              |
| Nurol İnşaat ve Tic. A.Ş.                    | 3.241.033                     | 1.405.890                      | 3.993.071                     | 1.754.580                      |
| Nurol İşletme ve Gayrimenkul<br>Yönetim A.Ş. | 53.827                        | 25.969                         | 52.608                        | 19.629                         |
| Nurol Holding A.Ş.                           | 14.507                        | 9.060                          | 4.131                         | -                              |
| Nurol Bankası                                | -                             | -                              | 18.953                        | -                              |
| <b>Toplam</b>                                | <b>6.360.585</b>              | <b>2.913.045</b>               | <b>4.068.763</b>              | <b>1.774.209</b>               |

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### Giderler

##### *İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri*

|               | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|---------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Nurol Sigorta | 1.118.611                     | 146.191                        | 1.130.845                     | 116.750                        |
| <b>Toplam</b> | <b>1.118.611</b>              | <b>146.191</b>                 | <b>1.130.845</b>              | <b>116.750</b>                 |

##### *İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri*

|                                 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Nurol Construction Germany Gmbh | 3.947.698                     | 3.189.168                      | 4.199.788                     | 2.714.371                      |
| Nurol Holding                   | 563.720                       | 292.669                        | 481.529                       | 254.098                        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>4.511.418</b>              | <b>3.481.837</b>               | <b>4.681.317</b>              | <b>2.968.469</b>               |

##### *İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri*

|                                           | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|-------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş. | -                             | -                              | 1.224.624                     | 515.421                        |
| <b>Toplam</b>                             | <b>-</b>                      | <b>-</b>                       | <b>1.224.624</b>              | <b>515.421</b>                 |

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

|                                | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Nurol Tower Site Yönetimi      | 14.241.574                    | 8.009.142                      | 10.977.446                    | 5.607.332                      |
| Nurol Life Site Yönetimi       | 6.530.915                     | 2.325.012                      | 5.537.227                     | 3.298.900                      |
| Nurol Konakları                | 3.668.810                     | 2.384.702                      | 2.973.364                     | 1.571.730                      |
| Nurol Park Site Yönetimi       | 3.148.214                     | 1.158.192                      | 4.035.606                     | 1.286.718                      |
| Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş | 71.813                        | 30.066                         | 62.975                        | 27.376                         |
| Nurol Plaza                    | -                             | -                              | 97.124                        | 83.360                         |
| <b>Toplam</b>                  | <b>27.661.326</b>             | <b>13.907.114</b>              | <b>23.683.742</b>             | <b>11.875.416</b>              |

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

|                       | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 |
|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Nurol Yatırım Bankası | 23.431                         | 9.734                           | 46.127                         | -                               |
| Nurol Holding         | 191                            | 87                              | 1.492                          | 1.213                           |
| <b>Toplam</b>         | <b>23.622</b>                  | <b>9.821</b>                    | <b>47.619</b>                  | <b>1.213</b>                    |

##### İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

|                                             | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2025 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2025 | 1 Ocak -<br>31 Haziran 2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2024 |
|---------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Nurol Construction Germany Gmbh             | 3.947.698                   | 3.947.698                    | 69.269                      | -                            |
| Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. <sup>(*)</sup> | 1.200.406                   | 159.685                      | -                           | -                            |
| Bosfor Turizm                               | 216.257                     | 123.874                      | 75.838                      | 43.865                       |
| Nurol Plaza                                 | 140.283                     | 67.682                       | -                           | -                            |
| Nurol Holding                               | 51.709                      | 743                          | 101.305                     | 49.682                       |
| Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.             | 10.781                      | -                            | -                           | -                            |
| Binom Highend Mühendislik A.Ş.              | 5.296                       | 5.296                        | -                           | -                            |
| <b>Toplam</b>                               | <b>5.572.430</b>            | <b>4.304.978</b>             | <b>246.412</b>              | <b>93.547</b>                |

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

##### İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (yatırım harcamaları)

|                              | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2025 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2025 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2024 |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş.    | -                           | -                            | -                           | -                            |
| Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. | -                           | -                            | 1.841.802                   | 887.335                      |
| <b>Toplam</b>                | <b>-</b>                    | <b>-</b>                     | <b>1.841.802</b>            | <b>887.335</b>               |

##### Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

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

|                                        | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 |
|----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 10.084.453                     | 5.230.380                       | 9.325.947                      | 4.577.620                       |
| <b>Toplam</b>                          | <b>10.084.453</b>              | <b>5.230.380</b>                | <b>9.325.947</b>               | <b>4.577.620</b>                |

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

|                                                                                   | 30 Haziran 2025   | 31 Aralık 2024    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasa                                                                              | 18.447            | 14.001            |
| Banka                                                                             |                   |                   |
| - Vadesiz mevduat                                                                 | 1.323.736         | 11.263.316        |
| - Vadeli mevduat                                                                  | 30.897.931        | 7.590.206         |
| Ters repo işlemleri                                                               | 14.828            | 11.734            |
| <b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b> | <b>32.254.942</b> | <b>18.879.257</b> |
| Faiz tahakkukları                                                                 | (13.761)          | (9.416)           |
| <b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>     | <b>32.241.181</b> | <b>18.869.841</b> |

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 14.828 TL ters repo işlemi bulunmaktadır. Ters reponun faiz oranı %40'tır. Vadeli mevduat ve ters repo için tahakkuk eden toplam faiz tutarı 13.761 TL'dir.

#### Vadesiz mevduat

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

|               | 30 Haziran 2025  | 31 Aralık 2024    |
|---------------|------------------|-------------------|
| TL            | 1.305.536        | 6.524.818         |
| ABD Doları    | 16.289           | 3.633.178         |
| Avro          | 1.911            | 1.105.320         |
| <b>Toplam</b> | <b>1.323.736</b> | <b>11.263.316</b> |

#### Vadeli Mevduat:

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

|                | 30 Haziran 2025   | 31 Aralık 2024   |
|----------------|-------------------|------------------|
| ABD Doları (*) | 20.785.276        | -                |
| TL (**)        | 10.112.655        | 7.590.206        |
| <b>Toplam</b>  | <b>30.897.931</b> | <b>7.590.206</b> |

(\*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %0,50'dir.

(\*\*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %45,50- %53'tür (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %44- %52'dir).

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 6. FİNANSAL YATIRIMLAR

|                    | 30 Haziran 2025    | 31 Aralık 2024     |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Yatırım fonları(*) | 90.904.025         | 155.605.531        |
| Eurobond(**)       | 83.800.888         | 84.946.772         |
| <b>Toplam</b>      | <b>174.704.913</b> | <b>240.552.303</b> |

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

(\*\*) 11 Temmuz 2025 vadeli %4 kupon oranı bulunan 2.104.220 ABD Doları nominal değeri olan T.C Hazine ve Maliye Bakanlığı borçlanma senedinden oluşmaktadır.

#### Kısa Vadeli Yatırımlar

|                           | 30 Haziran 2025    | 30 Haziran 2024    |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 Ocak                    | 240.552.303        | 179.434.249        |
| Alımlar                   | -                  | 216.527.744        |
| Gerçeğe uygun değer farkı | 457.812            | 262.562            |
| Kur farkı                 | -                  | -                  |
| Çıkışlar (-)              | (31.927.751)       | -                  |
| Net parasal kayıp/ kazanç | (34.377.451)       | (35.447.207)       |
| <b>Toplam</b>             | <b>174.704.913</b> | <b>360.777.348</b> |

#### 7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### Ticari alacaklar

##### Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

|                   | 30 Haziran 2025   | 31 Aralık 2024    |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ticari alacaklar  | 16.892.040        | 13.725.993        |
| Şüpheli alacaklar | 1.190.912         | 1.389.484         |
| <b>Toplam</b>     | <b>18.082.952</b> | <b>15.115.477</b> |

Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)

|               |                   |                   |
|---------------|-------------------|-------------------|
|               | (1.190.912)       | (1.389.484)       |
| <b>Toplam</b> | <b>16.892.040</b> | <b>13.725.993</b> |

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

##### Ticari borçlar

##### Kısa vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

|                                           | 30 Haziran 2025    | 31 Aralık 2024     |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ticari borçlar                            | 103.603.560        | 200.904.553        |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4) | 846.548            | 2.911.702          |
| <b>Toplam</b>                             | <b>104.450.108</b> | <b>203.816.255</b> |

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### *Kısa vadeli diğer alacaklar*

|                                | 30 Haziran 2025   | 31 Aralık 2024    |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Diğer çeşitli alacaklar (*)    | 54.970.801        | 31.702.360        |
| Verilen depozito ve teminatlar | 32.109            | 102.468           |
| <b>Toplam</b>                  | <b>55.002.910</b> | <b>31.804.828</b> |

(\*) Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, KDV alacaklarından oluşmaktadır.

##### *Uzun vadeli diğer alacaklar*

|                                | 30 Haziran 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------------|-----------------|----------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 21.066          | 26.128         |
| <b>Toplam</b>                  | <b>21.066</b>   | <b>26.128</b>  |

##### *Kısa vadeli diğer borçlar*

|                               | 30 Haziran 2025   | 31 Aralık 2024    |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar | 83.864.495        | 85.946.192        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>83.864.495</b> | <b>85.946.192</b> |

#### 9. STOKLAR

|                       | 30 Haziran 2025    | 31 Aralık 2024     |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Ödül İstanbul Projesi | 167.902.228        | 251.497.608        |
| Nurol Life Projesi    | 139.074.660        | 139.074.660        |
| Nurol Tower Projesi   | 124.771.697        | 124.771.697        |
| <b>Toplam</b>         | <b>431.748.585</b> | <b>515.343.965</b> |

#### 10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

|                                 | 30 Haziran 2025   | 31 Aralık 2024    |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Verilen avanslar                | 5.718.865         | 7.453.151         |
| Peşin ödenen giderler           | 3.966.413         | 1.284.723         |
| Sigorta giderleri               | 2.647.764         | -                 |
| Peşin ödenen komisyon giderleri | 87.874            | 2.393.611         |
| <b>Toplam</b>                   | <b>12.420.916</b> | <b>11.131.485</b> |



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

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

|                                 | 30 Haziran 2025  | 31 Aralık 2024    |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Peşin ödenen giderler           | 4.772.240        | 6.201.348         |
| Sigorta giderleri               | 109.317          | 5.003.921         |
| Peşin ödenen komisyon giderleri | -                | 450.128           |
| <b>Toplam</b>                   | <b>4.881.557</b> | <b>11.655.397</b> |

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

|                          | 30 Haziran 2025   | 31 Aralık 2024    |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan avanslar (*)      | 35.903.802        | 11.671.318        |
| Ertelenmiş gelirler (**) | 9.530.278         | 3.695.823         |
| <b>Toplam</b>            | <b>45.434.080</b> | <b>15.367.141</b> |

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

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

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

|                               | 30 Haziran 2025      | 31 Aralık 2024       |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 4.828.078.487        | 4.827.322.035        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>4.828.078.487</b> | <b>4.827.322.035</b> |

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

| Gayrimenkul adı | Değerleme yöntemi | Ekspertiz raporu tarihi | Rayiç değeri         |
|-----------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| Nurol Tower     | "Pazar Yaklaşımı" | 31-Aralık-24            | 1.471.479.944        |
| Nurol Life      | "Pazar Yaklaşımı" | 31-Aralık-24            | 1.342.152.725        |
| Oasis Cadde     | "Pazar Yaklaşımı" | 31-Aralık-24            | 967.590.906          |
| Nurol Plaza     | "Pazar Yaklaşımı" | 31-Aralık-24            | 474.862.897          |
| Nurol Residence | "Pazar Yaklaşımı" | 31-Aralık-24            | 402.991.756          |
| Oasis Bodrum    | "Pazar Yaklaşımı" | 31-Aralık-24            | 161.243.371          |
| Karum AVM       | "Pazar Yaklaşımı" | 31-Aralık-24            | 7.000.436            |
| <b>Toplam</b>   |                   |                         | <b>4.827.322.035</b> |

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

| Gayrimenkul adı | Değerleme yöntemi | Ekspertiz raporu tarihi | Rayiç değeri         |
|-----------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| Nurol Tower     | "Pazar Yaklaşımı" | 31-Aralık-24            | 1.471.479.944        |
| Nurol Life      | "Pazar Yaklaşımı" | 31-Aralık-24            | 1.342.152.725        |
| Oasis Cadde     | "Pazar Yaklaşımı" | 31-Aralık-24            | 967.590.906          |
| Nurol Plaza     | "Pazar Yaklaşımı" | 31-Aralık-24            | 474.862.897          |
| Nurol Residence | "Pazar Yaklaşımı" | 31-Aralık-24            | 402.991.756          |
| Oasis Bodrum    | "Pazar Yaklaşımı" | 31-Aralık-24            | 161.243.371          |
| Karum AVM       | "Pazar Yaklaşımı" | 31-Aralık-24            | 7.000.436            |
| <b>Toplam</b>   |                   |                         | <b>4.827.322.035</b> |

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 73.874.230 TL (30 Haziran 2024: 69.093.015 TL) kira geliri elde etmiştir (Not 18).

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.095.457.230 TL'dir (31 Aralık 2024: 1.383.805.093).

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

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

|                          | 1 Ocak 2025          | İlaveler       | Çıkışlar | Transfer | 30 Haziran 2025      |
|--------------------------|----------------------|----------------|----------|----------|----------------------|
| Nurol Tower              | 1.471.479.943        | -              | -        | -        | 1.471.479.943        |
| Nurol Life               | 1.342.152.725        | 31.395         | -        | -        | 1.342.184.120        |
| Oasis Cadde              | 967.590.906          | -              | -        | -        | 967.590.906          |
| Nurol Plaza              | 474.862.897          | 672.054        | -        | -        | 475.534.951          |
| Nurol Residence          | 402.991.756          | 53.003         | -        | -        | 403.044.759          |
| Oasis Bodrum             | 161.243.372          | -              | -        | -        | 161.243.372          |
| Karum AVM                | 7.000.436            | -              | -        | -        | 7.000.436            |
| <b>Net kayıtlı değer</b> | <b>4.827.322.035</b> | <b>756.452</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>4.828.078.487</b> |

|                          | 1 Ocak 2024          | İlaveler      | Çıkışlar | Transfer | 30 Haziran 2024      |
|--------------------------|----------------------|---------------|----------|----------|----------------------|
| Nurol Tower              | 1.449.431.722        | -             | -        | -        | 1.449.431.722        |
| Oasis Cadde              | 1.011.671.133        | -             | -        | -        | 1.011.671.133        |
| Nurol Life               | 1.436.703.460        | -             | -        | -        | 1.436.703.460        |
| Nurol Plaza              | 472.845.851          | 59.266        | -        | -        | 472.905.117          |
| Nurol Residence          | 352.486.620          | -             | -        | -        | 352.486.620          |
| Oasis Bodrum             | 100.978.783          | -             | -        | -        | 100.978.783          |
| Karum AVM                | 5.171.490            | -             | -        | -        | 5.171.490            |
| <b>Net kayıtlı değer</b> | <b>4.829.289.059</b> | <b>59.266</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>4.829.348.325</b> |

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

| Maliyet Değeri                                | 1 Ocak<br>2025     | Alımlar          | Çıkışlar         | Transferler | 30 Haziran<br>2025 |
|-----------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|-------------|--------------------|
| Binalar                                       | 83.626.040         | -                | -                | -           | 83.626.040         |
| Demirbaşlar                                   | 46.725.441         | 388.792          | (634.756)        | -           | 46.479.477         |
| Tesis, makine ve cihazlar                     | 44.154             | -                | -                | -           | 44.154             |
| Taşıtlar                                      | 13.203.417         | 27.202           | -                | -           | 13.230.619         |
| <b>Toplam maliyet</b>                         | <b>143.599.052</b> | <b>415.994</b>   | <b>(634.756)</b> | <b>-</b>    | <b>143.380.290</b> |
| <b>Birikmiş amortismanlar ve itfa Payları</b> |                    |                  |                  |             |                    |
| Demirbaşlar                                   | 37.078.714         | 2.242.195        | (491.861)        | -           | 38.829.048         |
| Tesis, makine ve cihazlar                     | 44.155             | -                | -                | -           | 44.155             |
| Taşıtlar                                      | 3.600.516          | 1.118.686        | -                | -           | 4.719.202          |
| <b>Toplam amortisman ve itfa payları</b>      | <b>40.723.385</b>  | <b>3.360.881</b> | <b>(491.861)</b> | <b>-</b>    | <b>43.592.405</b>  |
| <b>Net Defter Değeri</b>                      | <b>102.875.667</b> |                  |                  |             | <b>99.787.885</b>  |

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 2.895.304 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman gideri (30 Haziran 2024: 2.169.823 TL) genel yönetim giderlerine, 465.577 TL tutarındaki amortisman gideri (30 Haziran 2024: 218.343 TL) ise pazarlama ve satış giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

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

| Maliyet Değeri                                | 1 Ocak<br>2024     | Girişler         | Çıkışlar | Transferler | 30 Haziran<br>2024 |
|-----------------------------------------------|--------------------|------------------|----------|-------------|--------------------|
| Binalar                                       | 83.266.015         | 10.777           | -        | -           | 83.276.792         |
| Demirbaşlar                                   | 43.878.027         | 1.424.134        | -        | -           | 45.302.161         |
| Tesis, makine ve cihazlar                     | 44.154             | -                | -        | -           | 44.154             |
| Taşıtlar                                      | 3.389.582          | -                | -        | -           | 3.389.582          |
| <b>Toplam maliyet</b>                         | <b>130.577.778</b> | <b>1.434.911</b> | <b>-</b> | <b>-</b>    | <b>132.012.689</b> |
| <b>Birikmiş amortismanlar ve itfa payları</b> |                    |                  |          |             |                    |
| Demirbaşlar                                   | 32.706.554         | 2.205.958        | -        | -           | 34.912.512         |
| Tesis, makine ve cihazlar                     | 44.153             | -                | -        | -           | 44.153             |
| Taşıtlar                                      | 2.354.810          | 312.782          | -        | -           | 2.667.592          |
| <b>Toplam amortisman ve itfa payları</b>      | <b>35.105.517</b>  | <b>2.518.740</b> | <b>-</b> | <b>-</b>    | <b>37.624.257</b>  |
| <b>Net Defter Değeri</b>                      | <b>95.472.261</b>  |                  |          |             | <b>94.388.432</b>  |

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

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

| Maliyet Değeri                                | 1 Ocak<br>2025 | Alımlar       | Çıkışlar | Transferler | 30 Haziran<br>2025 |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------|----------|-------------|--------------------|
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar           | 494.765        | -             | -        | -           | 494.765            |
| <b>Toplam maliyet</b>                         | <b>494.765</b> | -             | -        | -           | <b>494.765</b>     |
| <b>Birikmiş amortismanlar ve itfa payları</b> |                |               |          |             |                    |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar           | 233.639        | 82.462        | -        | -           | 316.101            |
| <b>Toplam amortisman ve itfa payları</b>      | <b>233.639</b> | <b>82.462</b> | -        | -           | <b>316.101</b>     |
| <b>Net Defter Değeri</b>                      | <b>261.126</b> |               |          |             | <b>178.664</b>     |

| Maliyet Değeri                                | 1 Ocak<br>2024 | Alımlar       | Çıkışlar | Transferler | 30 Haziran<br>2024 |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------|----------|-------------|--------------------|
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar           | 494.763        | -             | -        | -           | 494.763            |
| <b>Toplam maliyet</b>                         | <b>494.763</b> | -             | -        | -           | <b>494.763</b>     |
| <b>Birikmiş amortismanlar ve itfa payları</b> |                |               |          |             |                    |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar           | 68.715         | 82.462        | -        | -           | 151.177            |
| <b>Toplam amortisman ve itfa payları</b>      | <b>68.715</b>  | <b>82.462</b> | -        | -           | <b>151.177</b>     |
| <b>Net Defter Değeri</b>                      | <b>426.048</b> |               |          |             | <b>343.586</b>     |

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 82.462 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa (30 Haziran 2024: 82.462 TL) genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 13. FİNANSAL BORÇLAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

|                             | 30 Haziran 2025    | 31 Aralık 2024     |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Kısa vadeli banka kredileri | 125.439.672        | 151.443.205        |
| <b>Toplam</b>               | <b>125.439.672</b> | <b>151.443.205</b> |

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

| Para cinsi    | 30 Haziran 2025 |                    |                    |
|---------------|-----------------|--------------------|--------------------|
|               | Faiz oranı (%)  | Orijinal tutarı    | TL karşılığı       |
| TL            | 52,10-52,70     | 125.439.672        | 125.439.672        |
| <b>Toplam</b> |                 | <b>125.439.672</b> | <b>125.439.672</b> |

| Para cinsi    | 31 Aralık 2024 |                    |                    |
|---------------|----------------|--------------------|--------------------|
|               | Faiz oranı (%) | Orijinal tutarı    | TL karşılığı       |
| TL            | 51,75-51,80    | 151.443.205        | 151.443.205        |
| <b>Toplam</b> |                | <b>151.443.205</b> | <b>151.443.205</b> |

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

|                                          | 2025               | 2024               |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dönem başı- 1 Ocak                       | 151.443.205        | 349.451.069        |
| Alınan finansal borçlar                  | 125.823.437        | 190.319.145        |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | (137.136.607)      | (204.959.078)      |
| Faiz tahakkuklarındaki değişim           | 6.740.843          | 1.917.071          |
| Parasal kayıp/ kazanç                    | (21.431.206)       | (64.714.654)       |
| <b>Toplam</b>                            | <b>125.439.672</b> | <b>272.013.553</b> |

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

##### Şirket tarafından verilen TRİK'ler

|                                                                                                                                      | 30 Haziran 2025    | 31 Aralık 2024       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı                                                                 | 740.130.903        | 2.143.394.686        |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı                                | -                  | -                    |
| C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı | 777.009            | 940.694              |
| D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı                                                                                            | -                  | -                    |
| i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutar                                                                         | -                  | -                    |
| ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı                          | -                  | -                    |
| iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı                                           | -                  | -                    |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                        | <b>740.907.912</b> | <b>2.144.335.380</b> |

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 12,37%'dir (31 Aralık 2024: 34,89%).

Şirket bilanço tarihi itibarıyla Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 777.009 TL (31 Aralık 2024: 940.694 TL) tutarındaki kısmı Şirket'in garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. Şirket, söz konusu konut kredisi garantörlüğü riskine karşılık, söz konusu stokların mülkiyet hakkını tapu devrine kadar elinde bulundurmaktadır. Tapu devrine müteakiben konutlar üzerine banka ipoteği konularak Şirket'in garantörlüğü sona ermiş olacaktır.

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde bulunan ipotekler aşağıdaki gibidir:

|                 | 30 Haziran 2025 |                    | 31 Aralık 2024 |                      |
|-----------------|-----------------|--------------------|----------------|----------------------|
|                 | Orijinal Para   | TL tutarları       | Orijinal Para  | TL tutarları         |
| İpotek – TL (*) | 700.000.000     | 700.000.000        | 2.100.130.748  | 2.100.130.748        |
| <b>Toplam</b>   |                 | <b>700.000.000</b> |                | <b>2.100.130.748</b> |

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

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

|                             | 30 Haziran 2025 |                  | 31 Aralık 2024 |                  |
|-----------------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|
|                             | Orijinal Para   | TL tutarları     | Orijinal Para  | TL tutarları     |
| Teminat mektupları – TL (*) | 5.181.018       | 5.181.018        | 4.541.684      | 4.541.684        |
| <b>Toplam</b>               |                 | <b>5.181.018</b> |                | <b>4.541.684</b> |

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

#### Şirket'in taraf olmuş olduğu davalar

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla taraf olduğu 67 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarında 12.535.713 TL (31 Aralık 2024: 19.392.922 TL) karşılık ayrılmıştır.

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

|                                 | 30 Haziran 2025  | 31 Aralık 2024   |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Kullanılmayan izin karşılıkları | 3.020.291        | 1.873.693        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>3.020.291</b> | <b>1.873.693</b> |

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kıdem tazminatı karşılıkları aşağıdaki gibidir:

|                              | 30 Haziran 2025  | 31 Aralık 2024   |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Kıdem tazminatı karşılıkları | 4.407.480        | 4.190.676        |
| <b>Toplam</b>                | <b>4.407.480</b> | <b>4.190.676</b> |

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR (Devamı)

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

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

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

|                   | 30 Haziran 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------|-----------------|----------------|
| Net iskonto oranı | % 4,31          | % 4,31         |

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

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

##### *Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar*

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

|                                 | 30 Haziran 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
| Peşin ödenen vergiler ve fonlar | 654.001         | 637.338        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>654.001</b>  | <b>637.338</b> |

##### **Diğer kısa vadeli karşılıklar**

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir

|                | 30 Haziran 2025   | 31 Aralık 2024    |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Dava karşılığı | 12.535.713        | 19.392.922        |
| Diğer          | 1.864.371         | 2.272.467         |
| <b>Toplam</b>  | <b>14.400.084</b> | <b>21.665.389</b> |



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

##### *Diğer dönen varlıklar*

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

|                               | 30 Haziran 2025   | 31 Aralık 2024    |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV                  | 29.940.494        | 80.019.238        |
| Personel avansları            | 1.508.860         | 3.325.393         |
| İş avansları                  | 47.369            | 15.015            |
| Gelir tahakkukları            | 26.241            | 744.701           |
| Diğer çeşitli dönen varlıklar | 1.153.679         | 1.417.686         |
| <b>Toplam</b>                 | <b>32.676.643</b> | <b>85.522.033</b> |

##### *Diğer kısa vadeli yükümlülükler*

|                           | 30 Haziran 2025  | 31 Aralık 2024   |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Ödenecek vergi ve harçlar | 5.411.176        | 7.143.766        |
| Gider tahakkukları        | -                | 531.311          |
| <b>Toplam</b>             | <b>5.411.176</b> | <b>7.675.077</b> |

#### 17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### *Ödenmiş sermaye*

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

|                                     | 30 Haziran 2025  |                      | 31 Aralık 2024   |                      |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
|                                     | Pay Oranı<br>(%) | Pay tutarı           | Pay Oranı<br>(%) | Pay tutarı           |
| Nurol Holding A.Ş.                  | 46,65%           | 156.444.078          | 46,65%           | 156.444.078          |
| Halka açık kısım                    | 37,51%           | 125.794.922          | 37,51%           | 125.794.922          |
| Nurol LLC                           | 7,52%            | 25.220.000           | 7,52%            | 25.220.000           |
| Nurol Teknoloji San. ve Mad.Tic.A.Ş | 5,21%            | 17.485.000           | 5,21%            | 17.485.000           |
| Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.        | 3,10%            | 10.391.760           | 3,10%            | 10.391.760           |
| Diğer                               | 0,004%           | 12.240               | 0,004%           | 12.240               |
| <b>Çıkarılmış sermaye</b>           | <b>100%</b>      | <b>335.348.000</b>   | <b>100%</b>      | <b>335.348.000</b>   |
| Sermaye düzeltme farkları           |                  | 2.703.053.584        |                  | 2.703.053.584        |
| <b>Toplam</b>                       |                  | <b>3.038.401.584</b> |                  | <b>3.038.401.584</b> |

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

##### Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ödenmiş sermaye (Devamı)**

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

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

##### Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

##### 30 Haziran 2025

| Özsermaye                           | ÜFE<br>Endeksli<br>Yasal<br>Kayıtlar | TÜFE<br>Endeksli<br>Kayıtlar | Geçmiş Yıllar<br>Karları/Zararlarında Takip<br>Edilecek Farklar |
|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Sermaye Düzeltme Farkları           | 3.039.394.897                        | 2.703.053.584                | 336.341.313                                                     |
| Paylara İhraç Primleri/İskontoları  | 6.781.685.647                        | 5.857.199.778                | 924.485.869                                                     |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 87.103.049                           | 77.269.696                   | 9.833.353                                                       |

##### 31 Aralık 2024

| Özsermaye                           | ÜFE<br>Endeksli<br>Yasal<br>Kayıtlar | TÜFE<br>Endeksli<br>Kayıtlar | Geçmiş Yıllar<br>Karları/Zararlarında Takip<br>Edilecek Farklar |
|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Sermaye Düzeltme Farkları           | 3.546.181.488                        | 2.647.137.892                | 899.043.596                                                     |
| Paylara İhraç Primleri/İskontoları  | 7.912.459.195                        | 5.857.199.778                | 2.055.259.418                                                   |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 101.626.551                          | 77.269.696                   | 24.356.854                                                      |

##### Geçmiş Yıl Karları/Zararları

1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla enflasyon düzeltmesi yapılmamış geçmiş yıl zarar tutarı 813.025.449 TL olup, TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltmesi sonrası 30 Haziran 2025 satın alma gücüne getirilmiş haliyle 1 Ocak 2022 tarihli geçmiş yıl zararı tutarı 6.044.559.793 TL'dir.

##### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

|                                      | 30 Haziran 2025   | 31 Aralık 2024    |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler | 77.269.696        | 77.269.696        |
| <b>Toplam</b>                        | <b>77.269.696</b> | <b>77.269.696</b> |

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

##### Paylara İlişkin Primler

|                             | 30 Haziran 2025      | 31 Aralık 2024       |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Hisse senedi ihraç primleri | 5.857.199.778        | 5.857.199.778        |
| <b>Toplam</b>               | <b>5.857.199.778</b> | <b>5.857.199.778</b> |

##### Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 30 Haziran 2025 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 1.957.766 TL (31 Aralık 2024: 2.931.446 TL) tutarındaki aktüeryal kayıp, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla şirketin binaları için yeniden bir değerlendirme çalışması yapılmamış olup, 31 Aralık 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Yeniden değerlemeden kaynaklanan 973.075 TL (31 Aralık 2024: 973.075 TL) diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonu altında toplanmıştır.

##### Kar Dağıtımı

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

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

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

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

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

##### Kar Dağıtımı (Devamı)

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

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

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

#### 18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

##### *Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat*

|                       | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 |
|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Konut satış geliri    | 152.413.527                    | 17.208.690                      | 774.240.978                    | 214.087.945                     |
| Kira gelirleri        | 73.874.230                     | 37.636.090                      | 69.093.015                     | 35.137.671                      |
| <b>Toplam hasılat</b> | <b>226.287.757</b>             | <b>54.844.780</b>               | <b>843.333.993</b>             | <b>249.225.616</b>              |
| Satışların maliyeti   | (93.264.465)                   | (10.479.506)                    | (390.189.212)                  | (76.434.701)                    |
| <b>Brüt kar</b>       | <b>133.023.292</b>             | <b>44.365.274</b>               | <b>453.144.781</b>             | <b>172.790.915</b>              |

|                             | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 |
|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Satılan konutların maliyeti | (90.278.983)                   | (10.212.087)                    | (390.189.212)                  | (76.434.701)                    |
| İşletme giderleri           | (2.985.482)                    | (267.419)                       | -                              | -                               |
| <b>Toplam</b>               | <b>(93.264.465)</b>            | <b>(10.479.506)</b>             | <b>(390.189.212)</b>           | <b>(76.434.701)</b>             |

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 19. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

|                                   | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Reklam ve tanıtım giderleri       | (62.333.940)                   | (7.637.755)                     | (267.826.476)                  | (77.761.923)                    |
| Personel giderleri                | (36.489.189)                   | (18.669.596)                    | (29.230.114)                   | (14.091.473)                    |
| Tamir, bakım ve işletme giderleri | (12.543.568)                   | (6.046.180)                     | (13.717.673)                   | (6.353.876)                     |
| Kira ve aidat giderleri           | (8.009.335)                    | (4.374.027)                     | (6.171.978)                    | (2.392.207)                     |
| Danışmanlık giderleri             | (6.174.907)                    | (4.287.498)                     | (6.401.528)                    | (3.912.035)                     |
| Ofis giderleri                    | (4.150.185)                    | (1.923.917)                     | (3.338.185)                    | (1.359.831)                     |
| Amortisman giderleri              | (465.577)                      | (234.625)                       | (218.343)                      | (109.172)                       |
| Diğer giderler                    | (7.619.635)                    | (5.034.166)                     | (1.247.777)                    | (574.568)                       |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(137.786.336)</b>           | <b>(48.207.764)</b>             | <b>(328.152.074)</b>           | <b>(106.555.085)</b>            |

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

|                                   | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Personel giderleri                | (26.313.184)                   | (13.401.641)                    | (28.659.457)                   | (13.047.341)                    |
| Kira ve aidat giderleri           | (18.940.061)                   | (11.111.547)                    | (18.702.404)                   | (10.188.481)                    |
| Danışmanlık giderleri             | (4.792.955)                    | (3.187.561)                     | (8.210.455)                    | (4.765.196)                     |
| Sigorta giderleri                 | (3.631.778)                    | (1.774.189)                     | (2.178.397)                    | (1.124.394)                     |
| Amortisman ve itfa giderleri      | (2.977.766)                    | (1.455.872)                     | (2.382.859)                    | (1.088.291)                     |
| Vergi, resim ve harç giderleri    | (2.428.950)                    | (2.428.950)                     | (7.759.288)                    | (4.342.730)                     |
| Tamir, bakım ve işletme giderleri | (21.643)                       | (18.277)                        | (85.869)                       | (69.719)                        |
| Diğer giderler                    | (3.985.371)                    | (271.636)                       | (415.665)                      | 1.158.846                       |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(63.091.708)</b>            | <b>(33.649.673)</b>             | <b>(68.394.394)</b>            | <b>(33.467.306)</b>             |

#### 20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

|                                   | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Satışların maliyeti               | (93.264.465)                   | (10.479.506)                    | (390.189.212)                  | (76.434.701)                    |
| Personel giderleri                | (62.802.373)                   | (32.071.237)                    | (57.889.571)                   | (27.138.814)                    |
| Reklam ve tanıtım giderleri       | (62.333.940)                   | (7.637.755)                     | (267.826.476)                  | (77.761.923)                    |
| Kira ve aidat giderleri           | (26.949.396)                   | (15.485.574)                    | (24.874.382)                   | (12.580.688)                    |
| Tamir, bakım ve işletme giderleri | (12.565.211)                   | (6.064.457)                     | (13.803.542)                   | (6.423.595)                     |
| Danışmanlık giderleri             | (10.967.862)                   | (7.475.059)                     | (14.611.983)                   | (8.677.231)                     |
| Ofis ve genel yönetim giderleri   | (4.150.185)                    | (1.923.917)                     | (3.338.185)                    | (1.359.831)                     |
| Amortisman ve itfa giderleri      | (3.443.343)                    | (1.690.497)                     | (2.601.202)                    | (1.197.463)                     |
| Sigorta giderleri                 | (3.631.778)                    | (1.774.189)                     | (2.178.397)                    | (1.124.394)                     |
| Vergi, resim ve harç giderleri    | (2.428.950)                    | (2.428.950)                     | (7.759.288)                    | (4.342.730)                     |
| Diğer giderler                    | (11.605.006)                   | (5.305.802)                     | (1.663.442)                    | 584.278                         |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(294.142.509)</b>           | <b>(92.336.943)</b>             | <b>(786.735.680)</b>           | <b>(216.457.092)</b>            |

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

##### *Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler*

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

|                             | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 |
|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Kambiyo karları             | 26.735.726                     | 10.980.686                      | 51.399.981                     | 7.287.635                       |
| Konusu kalmayan karşılıklar | 4.284.033                      | 4.284.033                       | -                              | -                               |
| Diğer                       | 7.812.517                      | 5.551.958                       | 19.744.367                     | 10.842.674                      |
| <b>Toplam</b>               | <b>38.832.276</b>              | <b>20.816.677</b>               | <b>71.144.348</b>              | <b>18.130.309</b>               |

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

|                   | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 |
|-------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Kambiyo zararları | (12.890.165)                   | (4.638.275)                     | (41.077.315)                   | (7.011.277)                     |
| Diğer             | (2.341.707)                    | (681.710)                       | (1.649.934)                    | (573.228)                       |
|                   | <b>(15.231.872)</b>            | <b>(5.319.985)</b>              | <b>(42.727.249)</b>            | <b>(7.584.505)</b>              |

#### 22. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

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

|                    | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 |
|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Faiz giderleri     | (40.424.314)                   | (16.362.852)                    | (92.667.509)                   | (48.148.922)                    |
| Komisyon giderleri | (2.751.909)                    | (1.264.906)                     | (3.174.698)                    | (1.470.533)                     |
| Diğer              | (17.057)                       | (17.057)                        | (27.009)                       | (24.275)                        |
|                    | <b>(43.193.280)</b>            | <b>(17.644.815)</b>             | <b>(95.869.216)</b>            | <b>(49.643.730)</b>             |

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

|                | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2024 |
|----------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Faiz gelirleri | 19.805.166                     | 8.807.957                       | 43.461.228                     | 23.956.141                      |
| <b>Toplam</b>  | <b>19.805.166</b>              | <b>8.807.957</b>                | <b>43.461.228</b>              | <b>23.956.141</b>               |



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 23. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

| Parasal Olmayan Kalemler                                                                      | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Finansal durum tablosu kalemleri</b>                                                       | <b>(93.151.914)</b>         |
| Stoklar                                                                                       | (91.743)                    |
| Peşin ödenmiş giderler                                                                        | (2.469.175)                 |
| Maddi duran varlıklar                                                                         | 11.694.568                  |
| Maddi olmayan duran varlıklar                                                                 | (17.697)                    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                                                 | 689.931.343                 |
| Ertelenmiş gelirler                                                                           | (5.414.099)                 |
| Ertelenmiş vergi varlığı                                                                      | (21.712.521)                |
| Sermaye düzeltmesi farkları                                                                   | (55.915.692)                |
| Paylara ilişkin primler                                                                       | (144.171.553)               |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş<br>diğer kapsamlı gelirler ve giderler    | (8.024.447)                 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş<br>diğer kapsamlı gelirler ve giderler | (1.537.964)                 |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                           | (1.170.760)                 |
| Geçmiş yıllar karları / (zararları)                                                           | (555.699.736)               |
| <b>Kar veya zarar tablosu kalemleri</b>                                                       | <b>94.387.827</b>           |
| Hasılat                                                                                       | (13.497.823)                |
| Satışların maliyeti (-)                                                                       | 32.838.234                  |
| Genel yönetim giderleri (-)                                                                   | 4.302.123                   |
| Pazarlama giderleri (-)                                                                       | 7.800.655                   |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                                            | (1.753.153)                 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler                                                            | 802.107                     |
| Finansman geliri                                                                              | (1.031.300)                 |
| Finansman giderleri (-)                                                                       | 2.391.869                   |
| Ertelenmiş vergi gideri                                                                       | 62.535.115                  |
| <b>Net parasal pozisyon kazançları</b>                                                        | <b>1.235.913</b>            |

#### 24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

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

|                    | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 |
|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Diğer gelirler (*) | -                              | -                               | 5.932.993                      | -                              |
| <b>Toplam</b>      | <b>-</b>                       | <b>-</b>                        | <b>5.932.993</b>               | <b>-</b>                       |

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

##### *Kurumlar vergisi*

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

##### *Dönem vergi geliri/(gideri)*

|                         | 30 Haziran 2025     | 30 Haziran 2024 |
|-------------------------|---------------------|-----------------|
| Ertelenmiş vergi gideri | (90.431.376)        | -               |
| <b>Toplam</b>           | <b>(90.431.376)</b> | <b>-</b>        |

##### *Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri*

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

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

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

|                          | 30 Haziran 2025    | 31 Aralık 2024     |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Ertelenmiş vergi varlığı | 690.010.884        | 780.859.551        |
| <b>Toplam</b>            | <b>690.010.884</b> | <b>780.859.551</b> |

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

|                                                                                       | 30 Haziran 2025         |                                       | 30 Haziran 2024         |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
|                                                                                       | Birikmiş Geçici Farklar | Ertelenmiş Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü | Birikmiş Geçici Farklar | Ertelenmiş Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların değerlendirme ve ekonomik ömür farklılıkları | 641.161.392             | (192.348.418)                         | -                       | -                                     |
| Karşılıklarla ilgili düzeltmeler                                                      | (17.105.112)            | 5.131.534                             | -                       | -                                     |
| Stoklar                                                                               | (201.250.368)           | 60.375.111                            | -                       | -                                     |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi                                           | (2.704.540.814)         | 811.362.244                           | -                       | -                                     |
| Diğer                                                                                 | (18.301.375)            | 5.490.413                             | -                       | -                                     |
| <b>Toplam</b>                                                                         | <b>(2.300.036.277)</b>  | <b>690.010.884</b>                    | <b>-</b>                | <b>-</b>                              |

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

|                                                                 | 30 Haziran<br>2025 | 30 Haziran<br>2024 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net          | 780.859.551        | -                  |
| Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen               | (417.291)          | -                  |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç kayıpları     | (417.291)          | -                  |
| Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen                      | (90.431.376)       | -                  |
| <b>Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net</b> | <b>690.010.884</b> | <b>-</b>           |

#### 26. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

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

|                                                                   | 30 Haziran 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Ana ortaklığa ait net dönem karı/(zararı)                         | (156.837.925)   | 202.823.357    |
| Beheri 1 TL nominal değerindeki payların ağırlıklı ortalama adedi | 335.348.000     | 335.348.000    |
| <b>Pay başına kazanç/(kayıp)</b>                                  | <b>(0,4677)</b> | <b>0,6048</b>  |

#### 27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### Döviz kuru riski

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

Şirket’in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

|                               | 30 Haziran 2025   | 31 Aralık 2024    |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Döviz cinsinden varlıklar     | 191.085.163       | 182.266.801       |
| Döviz cinsinden yükümlülükler | (102.995.615)     | (87.947.721)      |
| <b>Net döviz pozisyon</b>     | <b>88.089.548</b> | <b>94.319.080</b> |

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

##### Döviz kuru riski (Devamı)

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

| 30 Haziran 2025                       | TL Karşılığı         | ABD Doları         | Avro            |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------|
| Ticari Alacaklar                      | 1.046.928            | 24.396             | 1.662           |
| Nakit ve Nakit Benzerleri             | 20.803.476           | 523.410            | 41              |
| Finansal yatırımlar                   | 168.933.818          | 3.734.285          | 440.886         |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                | <b>190.784.222</b>   | <b>4.282.091</b>   | <b>442.589</b>  |
| Diğer                                 | 300.941              | 7.572              | -               |
| <b>Duran Varlıklar</b>                | <b>300.941</b>       | <b>7.572</b>       | <b>-</b>        |
| <b>Toplam Varlıklar</b>               | <b>191.085.163</b>   | <b>4.289.663</b>   | <b>442.588</b>  |
| Ticari Borçlar ve Diğer Yükümlülükler | (102.995.615)        | (2.575.665)        | (16.334)        |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>      | <b>(102.995.615)</b> | <b>(2.575.665)</b> | <b>(16.334)</b> |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>           | <b>(102.995.615)</b> | <b>(2.575.665)</b> | <b>(16.334)</b> |
| <b>Net yabancı para pozisyonu</b>     | <b>88.089.548</b>    | <b>1.713.998</b>   | <b>426.255</b>  |

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| ABD Doları karşısında             | 68.246.296        |
| Avro karşısında                   | 19.843.252        |
| <b>Net Yabancı Para Pozisyonu</b> | <b>88.089.548</b> |

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

##### *Döviz kuru riski (Devamı)*

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

| 31 Aralık 2024                        | TL Karşılığı        | ABD Doları         | Avro            |
|---------------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| Ticari Alacaklar                      | 509.331             | 12.394             | -               |
| Nakit ve Nakit Benzerleri             | 4.738.498           | 88.406             | 25.783          |
| Finansal Yatırımlar                   | 176.143.295         | 4.018.837          | 256.209         |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                | <b>181.391.124</b>  | <b>4.119.637</b>   | <b>281.992</b>  |
|                                       | -                   | -                  | -               |
| Diğer                                 | 875.678             | 14.672             | 6.362           |
| <b>Duran Varlıklar</b>                | <b>875.678</b>      | <b>14.672</b>      | <b>6.362</b>    |
| <b>Toplam Varlıklar</b>               | <b>182.266.802</b>  | <b>4.134.309</b>   | <b>288.354</b>  |
| Ticari Borçlar ve Diğer Yükümlülükler | (87.947.722)        | (2.118.972)        | (20.191)        |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>      | <b>(87.947.722)</b> | <b>(2.118.972)</b> | <b>(20.191)</b> |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>           | <b>(87.947.722)</b> | <b>(2.118.972)</b> | <b>(20.191)</b> |
| <b>Net yabancı para pozisyonu</b>     | <b>94.319.080</b>   | <b>2.015.337</b>   | <b>268.163</b>  |

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| ABD Doları karşısında             | 82.823.119        |
| Avro karşısında                   | 11.495.961        |
| <b>Net yabancı para pozisyonu</b> | <b>94.319.080</b> |

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

##### *Döviz kuru riski (Devamı)*

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

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

##### 30 Haziran 2025

|                                                    | Kar/(Zarar)                        |                                     |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                    | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| <b>ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi:</b> |                                    |                                     |
| 1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)             | 13.649.259                         | (13.649.259)                        |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)          | -                                  | -                                   |
| <b>3- ABD Doları net etki-gelir/(gider) (1+2)</b>  | <b>13.649.259</b>                  | <b>(13.649.259)</b>                 |
| <b>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi:</b>       |                                    |                                     |
| 4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)                   | 3.968.651                          | (3.968.651)                         |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)                | -                                  | -                                   |
| <b>6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)</b>        | <b>3.968.651</b>                   | <b>(3.968.651)</b>                  |

##### 31 Aralık 2024

|                                                    | Kar/(Zarar)                        |                                     |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                    | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| <b>ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi:</b> |                                    |                                     |
| 1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)             | 16.564.624                         | (16.564.624)                        |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)          | -                                  | -                                   |
| <b>3- ABD Doları net etki-gelir/(gider) (1+2)</b>  | <b>16.564.624</b>                  | <b>(16.564.624)</b>                 |
| <b>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi:</b>       |                                    |                                     |
| 4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)                   | 2.299.192                          | (2.299.192)                         |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)                | -                                  | -                                   |
| <b>6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)</b>        | <b>2.299.192</b>                   | <b>(2.299.192)</b>                  |

##### Sermaye yönetimi

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

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

##### Sermaye yönetimi (Devamı)

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

|                                           | 30 Haziran 2025      | 31 Aralık 2024       |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Toplam yükümlülükler                      | 388.825.949          | 494.245.317          |
| Hazır değerler                            | (206.959.855)        | (259.431.560)        |
| Net yükümlülük                            | 181.866.094          | 234.813.757          |
| Özkaynaklar                               | 5.990.487.544        | 6.146.351.789        |
| <b>Toplam kaynak</b>                      | <b>6.172.353.638</b> | <b>6.381.165.546</b> |
| <b>Net yükümlülük/toplam kaynak oranı</b> | <b>2,95%</b>         | <b>3,68%</b>         |

#### 28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

#### 29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler                                                                    | İlgili Düzenleme                        | 30 Haziran 2025      | 31 Aralık 2024       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                           | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)       | 206.959.855          | 259.431.560          |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                    | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)       | 5.259.827.072        | 5.342.666.000        |
| <b>C</b> 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>                                                                               |                                         | 912.526.566          | 1.038.499.546        |
| <b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                            | <b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b> | <b>6.379.313.493</b> | <b>6.640.597.106</b> |
| <b>E</b> Finansal Borçlar                                                                            | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31           | 125.439.672          | 151.443.205          |
| <b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31           | -                    | -                    |
| <b>G</b> Finansal Kiralama Borçları                                                                  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31           | -                    | -                    |
| <b>H</b> İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                 | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)       | -                    | -                    |
| <b>I</b> Özkaynaklar                                                                                 | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31           | 5.990.487.544        | 6.146.351.789        |
| <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                                               |                                         | 263.386.277          | 342.802.112          |
| <b>D Toplam Kaynaklar</b>                                                                            | <b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b> | <b>6.379.313.493</b> | <b>6.640.597.106</b> |
| <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>                                          | <b>İlgili Düzenleme</b>                 |                      |                      |
| <b>A1</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)       | -                    | -                    |
| <b>A2</b> Mevduat / Katılma Hesabı                                                                   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)       | 32.221.667           | 18.853.522           |
| <b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                          | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)       | 169.471.256          | 84.946.772           |
| <b>B1</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule d- Dayalı Projeler, g- Gayrimenkule Dayalı Haklar     | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)       | -                    | -                    |
| <b>B2</b> Atıl Tutulan Arsa/ Araziler                                                                | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)       | -                    | -                    |
| <b>C1</b> Yabancı İştirakler                                                                         | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)       | -                    | -                    |
| <b>C2</b> İşletmeciler Şirkete İştirak                                                               | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)     | -                    | -                    |
| <b>j</b> Gayrinakdi Krediler                                                                         | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31           | 40.130.903           | 43.263.938           |
| <b>K</b> Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotek Bedelleri              | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)       | -                    | -                    |
| <b>L</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                 | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(1)       | 59.791.026           | 93.983.786           |



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                   | İlgili Düzenleme                       | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari/Azami Oran |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------|--------------|-------------------|
| 1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                     | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)      | 0,00%      | 0,00%        | Azami 10%         |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                              | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(a), (b) | 82,45%     | 80,45%       | Asgari 51%        |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                      | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)      | 3,24%      | 3,91%        | Azami 49%         |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler,Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)      | 2,66%      | 1,28%        | Azami 49%         |
| 5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                            | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)      | 0,00%      | 0,00%        | Azami 20%         |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                             | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)     | 0,00%      | 0,00%        | Azami 10%         |
| 7 Borçlanma Sınırı                                                                                                      | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31          | 2,76%      | 3,17%        | Azami 500%        |
| 8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz                                                                                               | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)      | 0,51%      | 0,28%        | Azami 10%         |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                           | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(1)      | 0,94%      | 1,42%        | Azami 10%         |

(\*) Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 777.009 TL (31 Aralık 2024: 940.694 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar “Gayrinakdi Krediler” ve “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 14).