NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU 1

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 4

NAKİT AKIŞ TABLOLARI 5

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR 6-68

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot referansı	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem* 31 Aralık 2025	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem* 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		**989.068.885**	**1.029.419.629**
Nakit ve nakit benzerleri	5	29.075.626	21.179.966
Finansal yatırımlar	6	363.555.157	269.867.064
Ticari alacaklar	7	344.202.614	15.398.702
- *İlişkili taraflardan ticari alacaklar*		*7.739*	-
- *İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar*		*344.194.875*	*15.398.702*
Diğer alacaklar	7	35.096.921	35.680.704
Stoklar	9	196.597.792	578.146.045
Peşin ödenmiş giderler	10	15.895.934	12.488.017
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	1.384.760	715.007
Diğer dönen varlıklar	16	3.260.081	95.944.124
Duran varlıklar		**5.736.886.415**	**6.420.429.819**
Diğer alacaklar	8	20.703	29.312
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	4.849.587.000	5.415.600.711
Maddi duran varlıklar	12	120.174.931	115.412.547
Maddi olmayan duran varlıklar	12	107.928	292.948
Peşin ödenmiş giderler	10	13.200.882	13.075.774
Ertelenmiş vergi varlığı	25	753.794.971	876.018.527
Toplam varlıklar		**6.725.955.300**	**7.449.849.448**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot referansı	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem* 31 Aralık 2025	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem* 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		**297.501.960**	**549.774.847**
Kısa vadeli borçlanmalar	13	-	169.898.740
Ticari borçlar		76.649.897	228.654.200
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*4*	*6.926.162*	*3.266.535*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*7*	*69.723.735*	*225.387.665*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.408.975	2.544.039
Diğer borçlar		90.898.854	96.419.968
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*7*	*90.898.854*	*96.419.968*
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	10	54.654.545	17.239.848
Kısa vadeli karşılıklar		25.151.184	26.407.658
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	*2.462.734*	*2.102.030*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	*22.688.450*	*24.305.628*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	47.738.505	8.610.394
Uzun vadeli yükümlülükler		**5.145.072**	**4.701.371**
Uzun vadeli karşılıklar		5.145.072	4.701.371
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	*5.145.072*	*4.701.371*
ÖZKAYNAKLAR		**6.423.308.268**	**6.895.373.230**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**6.423.308.268**	**6.895.373.230**
Ödenmiş sermaye	17	335.348.000	335.348.000
Sermaye düzeltme farkları	17	3.073.326.553	3.073.326.553
Paylara İlişkin Primler	17	6.570.983.882	6.570.983.882
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		(2.772.364)	(3.288.684)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		4.591.373	1.091.659
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	86.686.122	86.686.122
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(3.168.774.302)	(3.396.314.604)
Net dönem karı veya zararı		(476.080.996)	227.540.302
Toplam kaynaklar		**6.725.955.300**	**7.449.849.448**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem* 1 Ocak - 31 Aralık 2025	*(Yeniden düzenlenmiş)(*) Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem* 1 Ocak - 31 Aralık 2024
Kar veya Zarar Kısmı			
Hasılat	18	758.683.250	1.673.112.587
Satışların maliyeti (-)	18	(393.477.930)	(812.425.196)
Brüt Kar/(Zarar)		**365.205.320**	**860.687.391**
Genel yönetim giderleri (-)	19	(130.119.597)	(157.763.646)
Pazarlama giderleri (-)	19	(275.800.707)	(698.507.075)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	104.506.978	209.725.064
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(384.687.075)	(95.404.866)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		**(320.895.081)**	**118.736.868**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	36.740.433	115.607.030
Finansman (Gideri)/Geliri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)		**(284.154.648)**	**234.343.898**
Finansman giderleri (-)	22	(90.916.129)	(178.955.196)
Net parasal kayıp/ kazanç	23	19.492.180	234.791.973
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		**(355.578.597)**	**290.180.675**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)		**(120.502.399)**	**(62.640.373)**
Dönem vergi geliri/(gideri)		-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	25	(120.502.399)	(62.640.373)
Dönem Karı/(Zararı)		**(476.080.996)**	**227.540.302**
Pay Başına Kazanç/(Kayıp) (Kr)	26	(1,4197)	0,6785
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		737.600	(610.770)
- Vergi etkisi		(221.280)	1.409.437
Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları		4.999.591	392.522
- Vergi etkisi		(1.499.877)	(467.852)
DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		**4.016.034**	**723.337**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**(472.064.962)**	**228.263.639**

(*) Yeniden düzenleme detayları için karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolardaki düzeltmeler ve yeniden sınıflandırmalar notunda yer almaktadır.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			Birikmiş karlar		
	Dipnot referansı	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Maddi duran varlık değer artış fonu	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	**17**	**335.348.000**	**3.073.326.553**	**6.570.983.882**	**(3.288.684)**	**1.091.659**	**86.686.122**	**(3.396.314.604)**	**227.540.302**	**6.895.373.230**
Transferler		-	-	-	-	-	-	227.540.302	(227.540.302)	**-**
Toplam kapsamlı gelir (*)		**-**	-	-	516.320	3.499.714	-	-	(476.080.996)	**(472.064.962)**
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	**17**	**335.348.000**	**3.073.326.553**	**6.570.983.882**	**(2.772.364)**	**4.591.373**	**86.686.122**	**(3.168.774.302)**	**(476.080.996)**	**6.423.308.268**
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	**17**	**335.348.000**	**3.073.326.553**	**6.570.983.882**	**(4.087.351)**	**1.166.989**	**86.686.122**	**(5.771.069.410)**	**1.437.037.489**	**5.729.392.274**
Transferler		-	-	-	-	-	-	1.437.037.489	(1.437.037.489)	**-**
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not: 25)		-	-	-	-	-	-	937.717.317	-	**937.717.317**
Toplam kapsamlı gelir (*)		-	-	-	798.667	(75.330)	-	-	227.540.302	**228.263.639**
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	**17**	**335.348.000**	**3.073.326.553**	**6.570.983.882**	**(3.288.684)**	**1.091.659**	**86.686.122**	**(3.396.314.604)**	**227.540.302**	**6.895.373.230**

(*) Bknz Not 17

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	*(Yeniden düzenlenmiş)(*)* Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**56.505.227**	**120.420.264**
Dönem Karı		**(476.080.996)**	**227.540.302**
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**465.894.806**	**(128.873.500)**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	7.558.540	6.529.891
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.699.333	10.178.508
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	48.411.411	55.000.349
Vergi gideri /(geliri) ile ilgili düzeltmeler	25	120.502.399	62.640.373
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(38.894.601)	33.378.610
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	21	340.143.180	(97.826.900)
Parasal pozisyon kayıp ve kazançlarıyla ilgili düzeltmeler		(19.525.456)	(198.774.331)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**66.962.438**	**22.048.495**
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(370.655.338)	(23.239.909)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artışla ilgili düzeltmeler		(7.835.646)	607.437
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		381.548.253	447.333.365
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		(3.533.025)	(1.675.758)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(98.038.874)	(135.950.617)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		17.235.279	14.560.815
Ertelenmiş gelirdeki azalış ile ilgili düzeltmeler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)		37.414.697	(270.881.755)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		110.827.092	(8.705.083)
Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		**56.776.248**	**120.715.297**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(271.021)	(295.033)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**136.992.084**	**31.402.071**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(7.296.622)	(14.257.964)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	12	160.309	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(15.937.322)	(2.677.395)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		280.702.454	69.332.419
Finansal yatırımlardaki artış azalış	6	(157.380.305)	(130.949.544)
Alınan faiz		36.743.570	109.954.555
C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**(215.455.883)**	**(278.575.324)**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	13	-	216.051.890
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	13	(124.951.422)	(311.740.828)
Ödenen faiz		(90.504.461)	(182.886.386)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net (Azalış) / Artış (A+B+C)		**(21.958.572)**	**(126.752.989)**
D.Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		**38.217.128**	**21.052.257**
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		**16.258.556**	**(105.700.732)**
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	**5**	**21.169.403**	**200.474.589**
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		**(8.359.759)**	**(73.604.454)**
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	**5**	**29.068.200**	**21.169.403**

(*) Yeniden düzenleme detayları için karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolardaki düzeltmeler ve yeniden sınıflandırmalar notunda yer almaktadır.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49'u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. 31 Aralık 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 iştigal etmektir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 43 kişidir (31 Aralık 2024: 47 kişi).

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

Şirket, büyüme stratejileri kapsamında, İzmir Urla'da yer alan 77.235 m² arsa üzerinde 77 müstakil konuttan oluşacak bir proje geliştirmek amacıyla Prokar İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. ile 23 Eylül 2025 tarihinde "NP Adi Ortaklığı" unvanı altında bir adi ortaklık kurulmasına yönelik sözleşme imzalamıştır. Şirketin ortaklıktaki payı %50 olup proje, arsa sahipleriyle imzalanacak kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında yürütülecektir. Şirket'in organizasyon yapısı içerisinde yer alan NP Adi Ortaklığı müşterek faaliyet olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu müşterek faaliyetin operasyonel faaliyetlerine başlanmasına yönelik süreç devam etmekte olup, raporlama tarihi itibarıyla henüz faaliyete geçmemiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 2 Mart 2026 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin finansal tablo tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tablolarda yer alan karşılaştırmalı bilgiler de raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da 31 Aralık 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. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981	%268

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, halihazırda, 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.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

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

c. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

d. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

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

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

Şirket yönetimi, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını düzenlerken, 31 Aralık 2024 tarihli kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ve nakit akış tablosunda hatalar tespit etmiştir. Şirket söz konusu hataların etkilerini TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" uyarınca, her bir finansal tablo kalemi bazında geriye dönük olarak muhasebeleştirmiş ve 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ve nakit akış tablosunu yeniden düzenlemiştir. Bu düzeltmelerin söz konusu finansal tabloların her bir kalemi için etkileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.1 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolardaki düzeltmeler ve yeniden sınıflandırmalar (Devamı)

	Raporlanan 2024	Satın alma gücü 2025	Düzeltmeler	Yeniden düzenlenmiş 2024
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu				
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	5.085.106	6.655.997	108.951.016	115.607.013
Finansman geliri	83.237.129	108.950.743	(108.951.016)	-

	Raporlanan 2024	Satın alma gücü 2025	Düzeltmeler	Yeniden düzenlenmiş 2024
Nakit akış tablosu				
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları				
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	1.442.196	1.887.719	8.290.789	10.178.508
Parasal pozisyon kayıp ve kazançlarıyla ilgili düzeltmeler	185.350.790	242.609.356	(441.383.687)	(198.774.331)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(13.448.049)	(17.602.420)	(5.637.489)	(23.239.909)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artışla ilgili düzeltmeler	12.777.431	16.724.635	(16.117.198)	607.437
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler	91.626.009	119.931.116	327.402.249	447.333.365
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)	(1.280.257)	(1.675.754)	(4)	(1.675.758)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(227.482.969)	(297.757.008)	161.806.391	(135.950.617)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler	(16.629.908)	(21.767.219)	36.328.034	14.560.815
Ertelenmiş gelirdeki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler - (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında	(251.230.367)	(328.840.452)	57.958.697	(270.881.755)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	6.514.240	8.528.005	(17.231.702)	(8.705.083)
Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları				
Finansal yatırımlardaki artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(52.771.769)	(69.074.024)	(61.875.520)	(130.949.544)
Alınan faiz	-	-	109.954.279	109.954.555
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları				
Alınan faiz	84.003.819	109.954.279	(109.954.279)	-
Ödenen faiz	(110.790.559)	(145.015.978)	(37.870.408)	(182.886.386)
Nakit ve nakit benzerlerindeki enflasyon etkisi	(47.316.043)	(61.932.915)	(11.671.539)	(73.604.454)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	5.085.106	6.655.997	108.951.016	115.607.013
Finansman geliri	83.237.129	108.950.743	(108.951.016)	-

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

1 Ocak 2025 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe giren ve erken uygulamaya izin verilen bazı yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartları bulunmaktadır. Ancak Şirket bu finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda yer alan yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartlarını erken uygulamamıştır.

TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

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

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

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

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

Diğer Muhasebe Standartları

Aşağıda yer alan yeni ve değiştirilmiş muhasebe standartlarının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmemektedir:

Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne ilişkin değişiklikler (TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan değişiklikler)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1 Hasılat

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Geliri:

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Arsa Satışları

Projelendirilmemiş arsaların TFRS 15 uyarınca kontrolün alıcıya geçtiği zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Özellikli bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket'in borçlanma maliyeti bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerin tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerleme yöntemlerine başvurmaktadır. Şirket makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz. Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, aşağıdaki şartlar gerçekleştiğinde transfer gerçekleştirilir:

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;
- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması;
- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya
- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulünü stoklara transferinin ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yönetim kurulu kararı ile gerçekleştirir, anılan kullanım değişikliğinin kanıtı ise geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü finansal durum tablosundan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder ve stok olarak dikkate almaz. Benzer şekilde, Şirket mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak yeniden sınıflandırılmaz. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16'ya göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, Şirket, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar TMS 16'yı uygular. Şirket, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerleme gibi işleme tabi tutar. Sahibi tarafından kullanılmakta olan bir gayrimenkul, gerçeğe uygun değer esasından gösterilen yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüştüğü tarihe kadar amortismana tabi tutulur ve oluşan değer düşüklüğü zararı finansal tablolara yansıtılır. Şirket, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerleme gibi işleme tabi tutar. Başka bir deyişle:

(a) Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Ancak, ilgili gayrimenkul için önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerleme fazlasının bulunması durumunda, söz konusu azalma yeniden değerleme fazlası hesabından mahsup edilir, kalan kısım ise kapsamlı gelire yansıtılır.

(b) Defter değerinde meydana gelen artış aşağıda belirtildiği gibi işleme tabi tutulur:

  (i) Artış, bu gayrimenkul için daha önce meydana gelmiş değer düşüklüğü zararı varsa bu zararı ortadan kaldırdığı için, önceki dönemlerde zarar yazılmış kısma eşitlenene kadar, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen tutar, defter değerini, değer düşüşlerinin hiç muhasebeleştirilmemesi durumundaki (birikmiş amortisman sonrası) değerine getirmek için gereken tutardan fazla olamaz.

  (ii) Artışın geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelire, yeniden değerleme fazlası olarak eklenir. Yatırım amaçlı gayrimenkul ilerde elden çıkarılırken, özkaynak kısmına ilave edilmiş olan yeniden değerleme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Yeniden değerleme fazlası, dağıtılmamış kârlara kâr veya zarar aracılığıyla aktarılamaz.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır. Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kar veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in Nurol Life kapsamında 2 adet gayrimenkulü stok ve 17 adet gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmaktadır (31 Aralık 2024: 2 adet stok ve 17 adet yatırım amaçlı gayrimenkul).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in Nurol Tower kapsamında 3 adet gayrimenkulü stok ve 50 adet gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmaktadır (31 Aralık 2024: 4 adet stok ve 60 adet yatırım amaçlı gayrimenkul).

2.4.3 Maddi duran varlıklar

Binalar dışındaki maddi duran varlıklar endekslenmiş elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	**Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)**
Binalar	40-50
Demirbaşlar	2-15
Tesis, makine ve cihazlar	4
Taşıtlar	5
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismana tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.3 Maddi duran varlıklar (Devamı)

Yeniden değerleme yöntemi

Şirket'in İstanbul ilinde, Sarıyer ilçesinde bulunan ofis binası ve Ankara ilinde, Çankaya ilçesinde bulunan binası 31 Aralık 2025 tarihinde bağımsız bir ekspertiz şirketi olan Smart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve İstanbul ilinde, Kartal ilçesinde Nova Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden değerlenmiştir.

Şirket, binalarının değerlemesinde, "Yeniden Değerleme Modelini" esas almaktadır. Binalar yeniden değerleme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerleri ile gösterilmiştir. Binaların yeniden değerlenmiş değeri ile net defter değeri arasındaki fark net defter değerinden yüksek ise söz konusu artış, diğer kapsamlı gelirler altında gösterilir ve özkaynak hesap grubunda "yeniden değerleme fonu" hesabında muhasebeleştirilir. Eğer yeniden değerlenmiş değeri ile net defter değeri arasındaki fark, net defter değerinden düşükse doğrudan dönemin kar veya zararı tablosunda muhasebeleştirilir. Ancak ilk yeniden değerleme uygulaması yapıldığında doğan ve özkaynaklara alınan yeniden değerleme artışında daha sonraki yıllarda yapılan yeniden değerleme nedeniyle düşüş olursa, bu düşüş doğrudan dönemin kar veya zarar tablosunda gider olarak muhasebeleştirilmek yerine, özkaynak kaleminden indirim olarak muhasebeleştirilir. Değer düşüşleri nedeniyle özkaynak altında birikmiş değer artış fonları tamamen kullanılmadıkça, değer düşüklüğünün kar veya zarar tablosunda dönemin gideri olarak yazılması olanaksızdır. Önce değer düşüklüğü nedeniyle zarar yazıldıktan sonra izleyen yılda değer artışı olursa, önce yazılan değer düşüklüğü kadar kar veya zarar tablosuna intikal ettirilecek şekilde gelir olarak kayıtlara alınır. Artan kısmı ise diğer kapsamlı gelirler içine alınır ve özkaynaklar altında sunulur. Ertelenmiş vergi ile netleştirilmiş yeniden değerleme fonu, özkaynaklar içerisinde gösterilmektedir.

Özkaynakların altındaki maddi duran varlık yeniden değerleme artış fonları duran varlık satılınca yine özkaynaklar altında "Geçmiş Yıllar Karları" hesabına transfer edilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.4 Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlar, eurobond ve fon işlemlerini içermektedir. Finansal yatırımlar, işlemin yapıldığı tarihte gerçeğe uygun değerinden kaydedilir.

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- - Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Şirket ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zarar karşılıklarını benzer kredi risk özellikli olanlar için bireysel olarak da değerlendirebilmektedir.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir. "Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. "Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in eurobond ve fon işlemlerinden kaynaklanan gerçeğe uygun değer artış ya da değer azalışları kar veya zarara yansıtılmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.6 Finansal araçlar (Devamı)

Finansal tablo dışı bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

2.4.7 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.4.8 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.10 Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

2.4.11 Temettüler

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı oluştuğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır. Kar dağıtımı Genel Kurul tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak Genel Kurul kararıyla dağıtılır.

2.4.12 Pay başına kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'deki şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve özkaynak enflasyon düzeltmesi farkları hesabından hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, çıkarılan bedelsiz hisselerin geriye dönük olarak dikkate alınması suretiyle elde edilir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket tarafından geri alımı yapılan hisse bulunmamaktadır.

2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar),
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.15 Kiralamalar

Kiralayan durumunda şirket

Bir kiralama, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirileri önemli ölçüde devretmesi halinde finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Bir kiralama, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirileri önemli ölçüde devretmemesi halinde, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Kiralama, kiralama sözleşmesinin başlama tarihinde sınıflandırılır ve yapılan sınıflandırma yalnızca kiralamada değişiklik yapılması halinde yeniden değerlendirilir. Tahminlerdeki değişiklikler (örneğin dayanak varlığın ekonomik ömrü veya kalıntı değerine ilişkin tahminlerdeki değişiklikler) veya koşullardaki değişiklikler (örneğin kiracının temerrüde düşmesi), muhasebeleştirme amaçları açısından bir kiralamanın yeniden sınıflandırılmasına neden olmaz.

Kiracı durumunda şirket

Şirket'in kiracı olarak bir kiralama işlemi bulunmamaktadır.

2.4.16 İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen Şirketler TMS 24- İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.4.17 Vergilendirme

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklıkları, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Kurumların, üçer aylık dönemlerde gerçekleşen mali kârları üzerinden yürürlükteki vergi oranı ile geçici vergi hesaplayarak ilgili dönemi izleyen ikinci ayın 17'nci gününe kadar beyan edip aynı günün akşamına kadar ödemeleri gerekmektedir. Yıl içinde ödenen geçici vergiler, o yılın yıllık kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan kurumlar vergisine mahsup edilmektedir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi diğer mali borçlara mahsup da edilebilmektedir. Türkiye'de kurumların ticari kazancı, vergi mevzuatı gereğince kanunen kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi ve vergi mevzuatında yer alan indirim ve istisnaların düşülmesiyle hesaplanan yasal vergi matrahı üzerinden kurumlar vergisine tabi tutulmaktadır. Söz konusu matraha uygulanan kurumlar vergisi genel oranı; bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri açısından 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlar için %30'dur. Dolayısıyla, Şirket 2025 yılına ait cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamasında %30 vergi oranını kullanmıştır. (31 Aralık 2024: %30). 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmî Gazete 'de yayımlanan 555 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi uyarınca, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin olarak vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması zorunlu kılınmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devamı)

Enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş söz konusu mali tablolar, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanan vergi beyannamelerinde vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların açılış bilançosu olarak esas alınmıştır. Bu kapsamda, Şirket'in vergi amaçlı mali tabloları 2023 hesap döneminden itibaren enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Ancak, 28 Aralık 2023 tarihli ve 32413 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 7491 sayılı "Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun" 17'nci maddesine göre ise Bankalar, 21 Kasım 2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri tarafından geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kâr/zarar farklarının kazancın tespitinde dikkate alınmayacağı yasalaşmıştır. Bu nedenle, ilgili dönemlerde enflasyon muhasebesi uygulamasından kaynaklı bir dönem vergi gideri doğmamıştır.

Bununla birlikte, 25 Aralık 2025 tarihli 33118 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren ve Vergi Usul Kanunu'na eklenen Geçici 37'nci madde uyarınca; 2025 hesap dönemi ile geçici vergi dönemleri de dâhil olmak üzere 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde, enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolar enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacaktır. Söz konusu dönemlerde, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesinin (Ç) fıkrası uyarınca, işletmelerin vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarında yer alan amortismana tabi iktisadi kıymetler ile bunlara ilişkin olup vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların pasifinde yer alan birikmiş amortismanlar vergi amaçlı yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir. Söz konusu yeniden değerleme sonucu ortaya çıkan değer artışı tutarları, sermayeye ilave edilme dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilmesi veya işletmeden çekilmesi durumunda bu kısımlar, bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin cari dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur. Şirket, 31 Aralık 2025 mali tablolarında ilgili yeniden değerleme imkanından yararlanmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettünün nakden veya hesaben ödemesinin yapıldığı dönemde beyan edilir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devamı)

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri, rüçhan hakları ve Kurumlar Vergisi Kanununun kazanç istisnası kapsamında olan yatırım fonlarının katılma paylarının satışından doğan kazançların %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Kurumların aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkulleri (taşınmazları) ile bunlar üzerindeki kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnaydı. Ancak, yapılan değişiklikle 15 Temmuz 2023 itibarıyla; Kurumlar Vergisi Kanununda taşınmaz satış kazançları için öngörülen %50 oranındaki vergi istisnası kaldırılmıştır. Bununla birlikte bu istisna 15 Temmuz 2023 tarihinden önce işletmelerin aktifinde yer alan taşınmazların satışlarında %25 olarak uygulanacaktır. İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların pasif kısmında bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Söz konusu kazanç bu süre içerisinde sermayeye ilave edilebilmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye'de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı" başlıklı 13 üncü maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenlemektedir. Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı, kurumlar vergisi için kurum kazancının tespitinde indirim konusu yapılamamakta olup, dağıtılmış kâr payı olarak dikkate alınır.

2.4.18 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Türk kanunlarına göre, Şirket 8 Eylül 1999 tarihi öncesinde işe başlamış ve 15 yıl 3600 gün şartını doldurmuş olan personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerleme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır. Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 31 Aralık 2025 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 tavan tutarı (1 Ocak 2025: 46.655,43) kullanılmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.19 Stoklar

Stoklar, endekslenmiş maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Stoklara dahil edilen maliyet unsurları, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in Nurol Life ve Nurol Tower kapsamında hem yatırım amaçlı gayrimenkulleri hem de stokları bulunmaktadır.

2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket'in, yönetim tarafından performanslarını değerlendirme ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren, proje bazında faaliyet bölümleri bulunmaktadır. Bu bölümler risk ve getiri açısından farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için ayrı ayrı yönetilmektedir. Şirket yönetimi, bölümlerin performansını değerlendirirken brüt karlılığı en uygun yöntem olarak belirlemiştir (Not 3).

2.4.21 Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in gayrimenkul yatırımı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.4.22 Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Şirket'in alınan ve verilen avansları parasal ve parasal olmayan olarak ayrıma tabi tutulmakta olup, parasal olanlar yıl sonu kuru ile, parasal olmayanlar ise tarihi kur değerleri ile çevrilmektedir. Şirket'in alınan ve verilen avansları parasal olmayan kalem olarak değerlendirilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Yukarıda açıklanan muhasebe politikaları dışında önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Emsal m^2 değeri TL
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	152.161
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	159.953
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	149.281
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	157.937
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	84.098
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	75.893
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	56.208

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Emsal m^2 değeri TL
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	176.279
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	159.780
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	153.276
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	147.055
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	102.193
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	70.120
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	57.083

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)

Nurol Tower

Şirket, 31 Aralık 2025 itibarıyla Nurol Tower projesinden toplamda 50 adet bağımsız bölümü yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul İli, Şişli İlçesi, İzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak No:2 adresinde 6.842 metrekarelik alanda 332 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre Nurol Tower'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.206.120.000 TL'dir.

Nurol Plaza

Şirket, 31 Aralık 2025 itibarıyla Nurol Plaza yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Büyükdere Caddesi No:255 adresinde 3.334 metrekarelik alanda 6 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre Nurol Plaza'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 533.305.000 TL'dir.

Nurol Residence

Şirket, 31 Aralık 2025 itibarıyla Nurol Residence'ı 7 adet bağımsız bölümü yatırım amaçlı gayrimenkul altında sınıflandırmıştır. Nurol Residence Ankara ili, Çankaya ilçesi, İmrahor-3 mahallesi, 26.239 ada, 3 no'lu parselde A blokta 4 adet bağımsız bölüm, B blokta 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre Nurol Residence'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 372.050.000 TL'dir.

Oasis Bodrum

Şirket, 31 Aralık 2025 itibarıyla Oasis Bodrum'u yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Oasis Bodrum, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yeniköy mahallesi, Göktepe mevkii, 16 pafta, 29 ada, 83 no'lu parselde 8 adet bağımsız bölüm, 87 no'lu parselde kayıtlı 5 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Tüm bağımsız bölümler kiracılar tarafından mağaza olarak kullanılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre Oasis Bodrum'un pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 194.280.000 TL'dir.

Karum İş ve Alışveriş Merkezi

Şirket, 31 Aralık 2025 itibarıyla Karum İş ve Alışveriş Merkezi'ni yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Karum AVM, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa mahallesi, 138 pafta, 2.944 ada 21 no'lu parselde kayıtlı 439 no'lu bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre Karum AVM'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 8.500.000 TL'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)

Oasis Cadde

Şirket, 31 Aralık 2025 itibarıyla Oasis Cadde'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altına sınıflamıştır. Oasis Cadde, İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, 15 Temmuz mahallesi, 245DS4B pafta, 3.153 ada 14 no'lu parselde kayıtlı 87 adet dükkandan oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre Oasis Cadde'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.068.857.000 TL'dir.

Nurol Life

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre Nurol Life Projesi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 17 adet yatırım amaçlı gayrimenkul için KDV hariç 1.466.475.000 TL'dir.

Binaların yeniden değerlemesi

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerleme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma değerleme yöntemindeki en önemli girdi metrekare başına fiyattır. Yeniden değerlemeden kaynaklanan artışlar diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerleme artış fonu altında toplanmıştır.

Şirket'in, değerleme raporlarına göre değerlemeye tabi tutulan binaların emsal değeri 99.110.000 TL olarak tespit edilmiştir. Şirket bahsi geçen binalar için maliyet yöntemini uygulasaydı net defter değeri 50.327.714 TL olacaktı.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 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.

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.

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Maliyet	YAG Değer artış/azalış(*)	Yatırım harcamaları(**)
Kiralık konut,ofis ve alışveriş merkezleri					
Oasis Cadde	76.087.917	76.087.917	-	(16.648.786)	-
Nurol Tower	38.548.464	38.548.464	-	(211.233.723)	8.360.620
Nurol Residence	29.576.867	29.576.867	-	(81.445.950)	1.393.848
Nurol Life	-	-	-	(40.528.041)	1.289.687
Nurol Plaza	17.065.287	17.065.287	-	(2.115.170)	2.688.394
Oasis Bodrum	11.382.191	11.382.191	-	11.182.029	2.204.773
Karum AVM	124.614	124.614	-	646.461	-
Ara toplam	**172.785.340**	**172.785.340**	**-**	**(340.143.180)**	**15.937.322**
Konut ve ofis projeleri					
Ödül İstanbul	477.695.411	191.242.141	286.453.270	-	-
Nırol Life	-	-	-	-	-
Nurol Tower	108.202.499	1.177.839	107.024.660	-	-
Ara toplam	**585.897.910**	**192.419.980**	**393.477.930**	**-**	**-**
Toplam	**758.683.250**	**365.205.320**	**393.477.930**	**(340.143.180)**	**15.937.322**

(*) 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.

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Maliyet	YAG Değer artış/(azalış)(*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık konut,ofis ve alışveriş merkezleri					
Oasis Cadde	67.776.900	67.776.900	-	(49.452.038)	-
Nurol Tower	39.834.648	39.834.648	-	24.735.115	-
Nurol Residence	33.427.323	33.427.323	-	56.353.102	306.812
Nurol Life	-	-	-	(3.362.073)	-
Nurol Plaza	7.583.466	7.583.466	-	2.196.364	66.487
Oasis Bodrum	9.285.275	9.285.275	-	65.304.599	2.304.096
Karum AVM	119.314	119.314	-	2.051.831	-
Ara toplam	**158.026.926**	**158.026.926**	**-**	**97.826.900**	**2.677.395**
Konut ve ofis projeleri					
Ödül İstanbul	1.354.122.909	638.999.835	715.123.074	-	-
Nurol Life	139.992.358	53.206.784	86.785.574	-	-
Nurol Tower	20.970.394	10.453.846	10.516.548	-	-
Ara toplam	**1.515.085.661**	**702.660.465**	**812.425.196**	**-**	**-**
Toplam	**1.673.112.587**	**860.687.391**	**812.425.196**	**97.826.900**	**2.677.395**

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

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

Bankalar- Ters Repo	**31 Aralık 2025**	**31 Aralık 2024**
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ("Nurol Bankası")	13.948	13.164
Toplam	**13.948**	**13.164**

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2025	**31 Aralık 2024**
Nurol Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	3.816.350	-
Botim İşletme Yönetim Tic.A.Ş.	2.469.345	2.593.493
Nurol Holding A.Ş.	429.960	10.659
Nurol Plaza	210.507	-
Nurol Constructıon Germany Gmbh	-	545.863
Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.	-	116.520
Toplam	**6.926.162**	**3.266.535**

Kısa vadeli diğer ticari alacaklar

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	**1 Ocak - 31 Aralık 2024**
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	3.985	-
Botim İşletme Yönetim Tic.A.Ş.	3.754	-
Toplam	**7.739**	**-**

Gelirler

İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	**1 Ocak - 31 Aralık 2024**
Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.	7.098.522	801.282
Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.	6.533.967	8.850.980
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	125.020	119.530
Nurol Holding A.Ş.	15.273	88.605
Nurol Yatırım Bankası	3.211	18.612
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	-	353
Toplam	**13.775.993**	**9.879.362**

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Giderler

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Nurol Sigorta	6.903.690	1.965.215
Toplam	**6.903.690**	**1.965.215**

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Nurol Construction Germany Gmbh	4.156.057	8.961.484
Nurol Holding	1.397.400	1.239.892
Toplam	**5.553.457**	**10.201.376**

İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	-	1.619.361
Toplam	**-**	**1.619.361**

İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri (*)

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Nurol Tower Site Yönetimi	28.596.129	20.617.827
Nurol Life Site Yönetimi	13.233.155	11.902.265
Nurol Park Site Yönetimi	8.846.433	9.095.519
Nurol Konakları	6.774.542	5.874.543
Botim	155.865	129.415
Nurol Plaza	-	13.516
Toplam	**57.606.124**	**47.633.085**

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nurol Yatırım Bankası	45.013	257.353
Nurol Holding	211	2.412
Toplam	**45.224**	**259.765**

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.(*)	4.616.425	1.868.420
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş	2.524.348	2.774.411
Nurol Holding	1.484.367	966.357
Bosfor Turizm	511.536	279.341
Nurol Plaza	441.011	223.161
Turser Turizm Servis Yayın.Tic.A.Ş.	14.766	-
BİNOM Highend Mühendislik A.Ş.	5.576	-
Toplam	**9.598.029**	**6.111.690**

(*) Şirket'in Nurol İnşaat'tan temin ettiği iş gücüne ait giderlerdir.

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:

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	24.050.246	21.599.595
Toplam	**24.050.246**	**21.599.595**

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	8.447	15.707
Banka		
- Vadesiz mevduat	22.085.770	12.635.913
- Vadeli mevduat	6.967.461	8.515.182
Ters repo işlemleri	13.948	13.164
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**29.075.626**	**21.179.966**
Faiz tahakkukları	(7.426)	(10.563)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**29.068.200**	**21.169.403**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 13.948 TL ters repo işlemi bulunmaktadır. Ters reponun faiz oranı %32'dir. Vadeli mevduat ve ters repo için tahakkuk eden toplam faiz tutarı 7.426 TL'dir.

Vadesiz mevduat

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
ABD Doları	20.095.900	4.075.933
TL	723.991	7.319.961
Avro	1.265.879	1.240.019
Toplam	**22.085.770**	**12.635.913**

Vadeli Mevduat:

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
TL (*)	6.967.461	8.515.182
Toplam	**6.967.461**	**8.515.182**

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %38-%43'tür (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %44-%52'dir).

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Fon(**)	271.478.851	174.568.305
Eurobond(*)	92.076.306	95.298.759
Toplam	**363.555.157**	**269.867.064**

(*) 16 Ocak 2026 vadeli %3 kupon oranı bulunan 2.145.367 ABD doları nominal değeri olan T.C Hazine Müsteşarlığı borçlanma senedinden oluşmaktadır.

(**) Büyük ölçüde Nurol Portföy Para Piyasası (TL) fonundan oluşmakta olup, gerçeğe uygun değerinden takip edilmekte ve söz konusu değerleme farkları kar veya zarara yansıtılmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli yatırımlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	269.867.064	201.300.896
Alımlar	154.196.784	125.331.692
Gerçeğe uygun değer farkı	3.183.521	5.109.822
Kur farkı	-	508.028
Net parasal kayıp/ kazanç	(63.692.212)	(62.383.374)
Toplam	**363.555.157**	**269.867.064**

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	344.194.875	15.398.702
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7.739	-
Şüpheli alacaklar	13.104.763	1.558.812
Toplam	**357.307.377**	**16.957.514**
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(13.104.763)	(1.558.812)
Toplam	**344.202.614**	**15.398.702**

Kısa vadeli ticari alacakların ortalama tahsil süresi 1-6 aydır. Şirket tahsilatı şüpheli olan alacakları için karşılık ayırmıştır. Şüpheli alacak karşılığının 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

Dönem başı, 1 Ocak	(1.558.812)	(2.250.594)
Dönem içinde ayrılan karşılık	(11.913.851)	-
Parasal kayıp/ kazanç	367.900	691.782
Dönem sonu, 31 Aralık	**(13.104.763)**	**(1.558.812)**

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer çeşitli alacaklar (*)	35.064.812	35.565.749
Verilen depozito ve teminatlar	32.109	114.955
Toplam	**35.096.921**	**35.680.704**

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

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	69.723.735	225.387.665
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	6.926.162	3.266.535
Toplam	**76.649.897**	**228.654.200**

Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	90.898.854	96.419.968
Toplam	**90.898.854**	**96.419.968**

8. UZUN VADELİ DİĞER ALACAKLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	20.703	29.312
Toplam	**20.703**	**29.312**

9. STOKLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nurol Life Projesi	156.022.909	156.022.909
Nurol Tower Projesi	40.574.883	139.976.925
Ödül İstanbul Projesi	-	282.146.211
Toplam	**196.597.792**	**578.146.045**

(*) Stoklarda değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen komisyon giderleri	8.851.223	2.685.307
Verilen avanslar	7.044.711	8.361.424
Peşin ödenen giderler	-	1.441.286
Toplam	**15.895.934**	**12.488.017**

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen giderler	10.335.218	6.957.071
Sigorta giderleri	2.845.203	5.613.721
Peşin ödenen komisyon giderleri	20.461	504.982
Toplam	**13.200.882**	**13.075.774**

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler (*)	49.134.145	13.093.636
Ertelenmiş gelirler (**)	5.520.400	4.146.212
Toplam	**54.654.545**	**17.239.848**

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler Nurol Tower projesi kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş gelirler, Nurol Tower ve Nurol Plaza projelerinden elde edilen peşin kira gelirleridir.

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.849.587.000	5.415.600.711
Toplam	**4.849.587.000**	**5.415.600.711**

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

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	1.466.475.000
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	1.206.120.000
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	1.068.857.000
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	533.305.000
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	372.050.000
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	194.280.000
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	8.500.000
Toplam			**4.849.587.000**

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 2024	1.650.800.956
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	1.505.713.354
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	1.085.505.786
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	532.731.776
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	452.102.102
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	180.893.198
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	7.853.539
Toplam			**5.415.600.711**

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 172.785.340 TL (2024: 158.026.926 TL) kira geliri elde etmiştir (Not 18).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 2.117.147.425 TL'dir. (31 Aralık 2024: 1.552.441.663 TL).

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.

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2025
Nurol Tower	1.650.800.956	8.360.620	(241.807.853)	(211.233.723)	1.206.120.000
Nurol Life	1.505.713.354	1.289.687	-	(40.528.041)	1.466.475.000
Oasis Cadde	1.085.505.786	-	-	(16.648.786)	1.068.857.000
Nurol Plaza	532.731.776	2.688.394	-	(2.115.170)	533.305.000
Nurol Residence	452.102.102	1.393.848	-	(81.445.950)	372.050.000
Oasis Bodrum	180.893.198	2.204.773	-	11.182.029	194.280.000
Karum AVM	7.853.539	-	-	646.461	8.500.000
Net kayıtlı değer	**5.415.600.711**	**15.937.322**	**(241.807.853)**	**(340.143.180)**	**4.849.587.000**

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2024
Nurol Tower	1.626.065.841	-	-	24.735.115	1.650.800.956
Nurol Life	1.611.786.456	-	(102.711.029)	(3.362.073)	1.505.713.354
Oasis Cadde	1.134.957.824	-	-	(49.452.038)	1.085.505.786
Nurol Plaza	530.468.924	66.488	-	2.196.364	532.731.776
Nurol Residence	395.442.189	306.811	-	56.353.102	452.102.102
Oasis Bodrum	113.284.503	2.304.096	-	65.304.599	180.893.198
Karum AVM	5.801.708	-	-	2.051.831	7.853.539
Net kayıtlı değer	**5.417.807.445**	**2.677.395**	**(102.711.029)**	**97.826.900**	**5.415.600.711**

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme	31 Aralık 2025
Binalar	93.817.076	293.333	-	4.999.591	99.110.000
Demirbaşlar	52.419.608	1.027.941	(712.111)	-	52.735.438
Tesis, makine ve cihazlar	49.535	-	-	-	49.535
Taşıtlar	14.812.443	5.975.348	(1.994.085)	-	18.793.706
Toplam maliyet	**161.098.662**	**7.296.622**	**(2.706.196)**	**4.999.591**	**170.688.679**
Birikmiş amortismanlar					
Demirbaşlar	41.597.289	4.563.695	(551.801)	-	45.609.183
Tesis, makine ve cihazlar	49.535	-	-	-	49.535
Taşıtlar	4.039.291	2.809.825	(1.994.086)	-	4.855.030
Toplam amortisman	**45.686.115**	**7.373.520**	**(2.545.887)**	**-**	**50.513.748**
Net Defter Değeri	**115.412.547**				**120.174.931**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 6.317.630 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman gideri (31 Aralık 2024: 5.504.160 TL) genel yönetim giderlerine, 1.055.890 TL tutarındaki amortisman gideri (31 Aralık 2024: 840.711 TL) ise pazarlama ve satış giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme	31 Aralık 2024
Binalar	93.413.178	11.376	-	392.522	93.817.076
Demirbaşlar	49.225.198	3.236.796	(42.386)	-	52.419.608
Tesis, makine ve cihazlar	49.535	-	-	-	49.535
Taşıtlar	3.802.651	11.009.792	-	-	14.812.443
Toplam maliyet	**146.490.562**	**14.257.964**	**(42.386)**	**392.522**	**161.098.662**
Birikmiş amortismanlar					
Demirbaşlar	36.692.319	4.947.356	(42.386)	-	41.597.289
Tesis, makine ve cihazlar	49.535	-	-	-	49.535
Taşıtlar	2.641.776	1.397.515	-	-	4.039.291
Toplam amortisman	**39.383.630**	**6.344.871**	**(42.386)**		**45.686.115**
Net Defter Değeri	**107.106.932**				**115.412.547**

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Yeniden değerlenmiş tutar, yeniden değerleme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler, bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyeceği şekilde düzenli aralıklarla yapılır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	**1 Ocak 2025**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**31 Aralık 2025**
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	555.059	-	-	555.059
Toplam maliyet	**555.059**	**-**	**-**	**555.059**
Birikmiş itfa payları				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	262.111	185.020	-	447.131
Toplam itfa payları	**262.111**	**185.020**	**-**	**447.131**
Net Defter Değeri	**292.948**			**107.928**

Maliyet Değeri	**1 Ocak 2024**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**31 Aralık 2024**
Diğer madddi olmayan duran varlıklar	555.059	-	-	555.059
Toplam maliyet	**555.059**	**-**	**-**	**555.059**
Birikmiş itfa payları				
Diğer madddi olmayan duran varlıklar	77.091	185.020		262.111
Toplam itfa payları	**77.091**	**185.020**	**-**	**262.111**
Net Defter Değeri	**477.968**			**292.948**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 185.020 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa bedeli (31 Aralık 2024: 185.020 TL) genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

13. FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	-	169.898.740
Toplam	**-**	**169.898.740**

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

	31 Aralık 2024		
Para cinsi	**Faiz oranı (%)**	**Orijinal tutarı**	**TL karşılığı**
TL	51,75-51,80	169.898.740	169.898.740
Toplam		**169.898.740**	**169.898.740**

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçlarının detayı aşağıdaki şekildedir:

	2025	2024
Dönem başı- 1 Ocak	169.898.740	392.036.713
Alınan finansal borçlar	-	216.051.890
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(124.951.422)	(311.740.828)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(5.352.617)	(18.935.022)
Parasal kayıp/ kazanç	(39.594.701)	(107.514.013)
Dönem sonu- 31 Aralık	**-**	**169.898.740**

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla karşılık, koşullu varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla taahhütleri bulunmamaktadır. SPK düzenlemeleri kapsamında sunulması gereken teminat, ipotek ve rehinlere (TRİK'ler) ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİK'ler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	740.420.373	2.404.598.182
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	744.363	1.055.331
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutar	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	**741.164.736**	**2.405.653.513**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %11,54'dür (31 Aralık 2024: %34,89). Şirket'in Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Alternatifbank A.Ş.'ye genel limit olarak 700.000.000 TL tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir (31.12.2024: 2.356.061.910 TL). Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ipoteğe konu olacak herhangi bir kredisi bulunmamaktadır. Verilen teminatlar tutarı ise 40.420.373 TL'dir (31.12.2024: 48.536.272 TL). Şirket bilanço tarihi itibarıyla Nurol Park projesindeki 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. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 744.363 TL (31 Aralık 2024: 1.055.331 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.

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

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal Para	**TL tutarları**	**Orijinal Para**	**TL tutarları**
İpotek - TL	700.000.000	700.000.000	2.356.061.910	2.356.061.910
Toplam		**700.000.000**		**2.356.061.910**

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

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal Para	**TL tutarları**	**Orijinal Para**	**TL tutarları**
Teminat mektupları - TL(*)	27.560.716	27.560.716	5.095.154	5.095.154
Toplam		**27.560.716**		**5.095.154**

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

Şirket'in taraf olmuş olduğu davalar

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla davalı taraf olduğu 68 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarında 16.433.686 TL (31 Aralık 2024: 21.756.229 TL) karşılık ayrılmıştır.

Koşullu varlıklar

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. Şirket'in faaliyet kiralamalarından elde etmeyi beklediği gelirler aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2025	**31 Aralık 2024**
1 yıldan az	68.938.270	49.890.974
1 ile 5 yıl arası	399.757.859	218.431.407
5 yıldan fazla	38.897.358	291.178.121
Toplam	**507.593.487**	**559.500.502**

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA UZUN VE KISA VADELİ KARŞILIKLAR

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmayan izin karşılıkları	2.462.734	2.102.030
Toplam	**2.462.734**	**2.102.030**

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılıkları	5.145.072	4.701.371
Toplam	**5.145.072**	**4.701.371**

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

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

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

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)
Net iskonto oranı	3,60	4,31

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan tam 64.948,77 TL tavan tutarı (1 Ocak 2025: 46.655,43 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA UZUN VE KISA VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

Yıl içerisindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla	4.701.371	3.273.904
Faiz gideri	1.533.462	1.443.920
Hizmet maliyeti	1.189.787	1.008.800
Aktüeryal (kayıp)/kazanç	(737.600)	610.770
Ödenen tazminatlar	(271.021)	(295.033)
Parasal (kayıp)/ kazanç	(1.270.927)	(1.340.990)
Dönem sonu- 31 Aralık	**5.145.072**	**4.701.371**

Yıl içerisindeki kullanılmamış izin karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı-1 Ocak	2.102.030	2.033.278
Dönem içindeki değişim	945.808	789.132
Parasal kayıp kazanç	(585.104)	(720.380)
Dönem sonu- 31 Aralık	**2.462.734**	**2.102.030**

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

Diğer kısa vadeli karşılıklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılığı	16.433.686	21.756.229
Diğer	6.254.764	2.549.399
Toplam	**22.688.450**	**24.305.628**

Diğer dönen varlıklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personel avansları	2.104.839	3.730.639
Diğer çeşitli dönen varlıklar	1.123.890	1.590.453
İş avansları	17.764	16.845
Devreden katma değer vergisi	13.588	89.770.734
Gelir tahakkukları	-	835.453
Toplam	**3.260.081**	**95.944.124**

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve harçlar	47.738.505	8.014.337
Gider tahakkukları	-	596.057
Toplam	**47.738.505**	**8.610.394**

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Nurol Holding A.Ş.	%46,65	156.444.078	%46,65	156.444.078
Halka açık kısım	%37,51	125.794.922	%37,51	125.794.922
Nurol LLC	%7,52	25.220.000	%7,52	25.220.000
Nurol Teknoloji San. ve Mad.Tic.A.Ş	%5,21	17.485.000	%5,21	17.485.000
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	%3,10	10.391.760	%3,10	10.391.760
Diğer	%0,004	12.240	%0,004	12.240
Çıkarılmış sermaye	**%100**	**335.348.000**	**%100**	**335.348.000**
Sermaye düzeltme farkları		3.073.326.553		3.073.326.553
Toplam		**3.408.674.553**		**3.408.674.553**

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 artırımı işlemlerinin tetkiki sonucunda; 20 Ocak 2016 tarihli ve 2016 / 3 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile nakit olarak artırılan 40.000.000 TL'lik sermaye tutarının tamamının Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, Sermaye artırımı işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesine ilişkin tadil metninin tescil ve ilanına, oy birliği ile karar verilmiş olup, 29 Şubat 2016 tarihinde sermaye tutarı tescil edilmiştir.

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

Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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

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

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

Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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

31 Aralık 2025

Özsermaye (*)	**ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar**	**TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar**	**Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar**
Sermaye düzeltme farkları	3.039.394.897	3.073.326.553	(33.931.656)
Paylara ihraç primleri/iskontoları	6.781.685.647	6.570.983.882	210.701.765
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	87.103.049	86.686.122	416.927

31 Aralık 2024

Özsermaye (*)	**ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar**	**TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar**	**Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar**
Sermaye düzeltme farkları	3.039.394.897	3.073.326.553	(33.931.656)
Paylara ihraç primleri/iskontoları	6.781.685.647	6.570.983.882	210.701.765
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	87.103.049	86.686.122	416.927

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

Geçmiş Yıl Karları/Zararları (Devamı)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	86.686.122	86.686.122
Toplam	**86.686.122**	**86.686.122**

31 Aralık 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.

Paylara İlişkin Primler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hisse senedi ihraç primleri	6.570.983.882	6.570.983.882
Toplam	**6.570.983.882**	**6.570.983.882**

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Aralık 2025 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 2.772.364 TL (31 Aralık 2024: 3.288.684 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kayıp, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerleme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Yeniden değerlemeden kaynaklanan 4.591.373 TL (31 Aralık 2024: 1.091.659 TL) diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerleme artış fonu altında toplanmıştır.

Kar Dağıtımı

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

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

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

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

Kar Dağıtımı (Devamı)

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.

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

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	**1 Ocak - 31 Aralık 2024**
Konut satış geliri	585.897.910	1.515.085.661
Kira gelirleri	172.785.340	158.026.926
Toplam hasılat	**758.683.250**	**1.673.112.587**
Satışların maliyeti	(393.477.930)	(812.425.196)
Brüt kar	**365.205.320**	**860.687.391**

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	**1 Ocak - 31 Aralık 2024**
Satılan konutların maliyeti	(381.548.252)	(782.828.522)
İşletme giderleri	(11.929.678)	(29.596.674)
Toplam	**(393.477.930)**	**(812.425.196)**

19. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Reklam ve tanıtım giderleri	(108.518.593)	(556.305.372)
Personel giderleri	(84.530.291)	(67.648.933)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(27.507.455)	(30.069.711)
Kira ve aidat giderleri	(19.731.398)	(14.458.450)
Ofis giderleri	(9.069.581)	(7.984.720)
Danışmanlık giderleri	(8.839.352)	(14.000.592)
Amortisman giderleri	(1.055.890)	(840.711)
Diğer giderler	(16.548.147)	(7.198.586)
Toplam	**(275.800.707)**	**(698.507.075)**

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Personel giderleri	(60.802.712)	(65.626.964)
Kira ve aidat giderleri	(36.978.793)	(36.365.538)
Danışmanlık giderleri	(9.995.626)	(11.881.171)
Sigorta giderleri	(6.574.520)	(6.595.068)
Amortisman ve itfa giderleri	(6.502.650)	(5.689.180)
Vergi, resim ve harç giderleri	(4.009.791)	(11.593.162)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(3.750.802)	(3.706.292)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(46.412)	(185.469)
Diğer giderler	(1.458.291)	(16.120.802)
Toplam	**(130.119.597)**	**(157.763.646)**

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Satışların maliyeti	(393.477.930)	(812.425.196)
Personel giderleri	(145.333.003)	(133.275.897)
Reklam ve tanıtım giderleri	(108.518.593)	(556.305.372)
Kira ve aidat giderleri	(56.710.191)	(50.823.988)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(27.553.867)	(30.255.180)
Danışmanlık giderleri	(18.834.978)	(25.881.763)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(12.820.383)	(11.691.012)
Amortisman ve itfa giderleri	(7.558.540)	(6.529.891)
Sigorta giderleri	(6.574.520)	(6.595.068)
Vergi, resim ve harç giderleri	(4.009.791)	(11.593.162)
Diğer giderler	(18.006.438)	(23.319.388)
Toplam	**(799.398.234)**	**(1.668.695.917)**

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Kur farkı gelirleri	46.646.572	78.457.901
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	38.894.601	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 11)	-	97.826.900
Diğer	18.965.805	33.440.263
	104.506.978	**209.725.064**

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü (Not 11)	(340.143.180)	-
Kur farkı gideri	(25.919.801)	(57.913.672)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	-	(33.378.610)
Diğer	(18.624.094)	(4.112.584)
	(384.687.075)	**(95.404.866)**

22. FİNANSMAN GİDERLERİ

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Faiz giderleri	(85.151.844)	(163.951.365)
Komisyon giderleri	(5.740.851)	(6.778.050)
Diğer	(23.434)	(8.225.781)
	(90.916.129)	**(178.955.196)**

23. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	**(1.649.261.576)**	**(2.639.384.452)**
Stoklar	46.399.690	327.401.948
Peşin ödenmiş giderler	568.146	8.361.424
Maddi duran varlıklar	25.424.940	7.389.969
Maddi olmayan duran varlıklar	139.120	111.471
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.278.153.711	3.338.998.432
Peşin ödenmiş giderler	(1.136.953)	838.372
Ertelenmiş gelirler	(1.329.615)	(227.039)
Ertelenmiş vergi varlığı	(213.317.917)	(91.565.952)
Ödenmiş sermaye	(804.492.477)	(2.969.729.748)
Paylara ilişkin primler	(1.550.839.488)	(5.439.220.118)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	5.260.547	61.901.205
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	1.178.224	428.637
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(20.459.076)	(77.495.516)
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	(414.810.428)	2.193.422.463
Kar veya zarar tablosu kalemleri	**1.668.753.756**	**2.874.176.425**
Hasılat	(50.048.112)	(233.676.782)
Satışların maliyeti (-)	219.982.339	286.305.544
Genel yönetim giderleri (-)	17.559.288	22.481.141
Pazarlama giderleri (-)	30.501.372	93.492.990
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(7.994.332)	1.618.631.096
Esas faaliyetlerden diğer giderler	1.269.211.892	37.650.240
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	(1.539.044)
Finansman geliri	(3.895.138)	(12.292.214)
Finansman giderleri (-)	10.522.142	24.327.097
Ertelenmiş vergi gideri	182.914.305	1.038.796.357
Net parasal pozisyon kazançları	**19.492.180**	**234.791.973**

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Faiz gelirleri	36.740.433	108.951.016
Diğer gelirler (*)	-	6.656.014
	36.740.433	**115.607.030**

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Peşin ödenen kurumlar vergisi karşılığı	(1.384.760)	(715.007)
Cari dönem vergi yükümlülüğü/(varlığı)	**(1.384.760)**	**(715.007)**

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. 2025 yılında Sermaye Piyasası Kurumlarına Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur. (2024: %30)

Dönem vergi geliri/(gideri)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi gideri	(120.502.399)	(62.640.373)
Toplam	**(120.502.399)**	**(62.640.373)**

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).

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi varlığı	753.794.971	876.018.527
Toplam	**753.794.971**	**876.018.527**

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların değerleme ve ekonomik ömür farklılıkları	29.250.683	(8.775.205)	31.503.704	(9.451.111)
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler	(22.688.450)	6.806.535	(27.846.302)	8.353.891
Stoklar	(9.017.125)	2.705.138	(241.464.943)	72.439.483
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	(2.493.311.855)	747.993.557	(2.663.075.810)	798.922.743
Diğer	(16.883.150)	5.064.946	(19.178.403)	5.753.521
Toplam	**(2.512.649.897)**	**753.794.971**	**(2.920.061.754)**	**876.018.527**

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	876.018.527	-
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	(1.721.157)	941.585
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç kayıpları	*(221.280)*	*1.409.437*
- Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları ile ilişkilendirilen	*(1.499.877)*	*(467.852)*
Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen	-	937.717.315
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(120.502.399)	(62.640.373)
Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	**753.794.971**	**876.018.527**

Vergi karşılığının mutabakatı

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Vergi öncesi kar/(zarar)	(355.578.597)	290.180.675
Geçerli vergi oranı	30%	30%
Hesaplanan vergi	**106.673.579**	**(87.054.203)**
Kanunen kabul edilmeyen giderler/(indirimler)	(227.175.978)	24.413.830
Toplam	**(120.502.399)**	**(62.640.373)**

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ana ortaklığa ait net dönem karı/(zararı)	(476.080.996)	227.540.302
Beheri 1 TL nominal değerindeki payların ağırlıklı ortalama adedi	335.348.000	335.348.000
Pay başına (kayıp)/kazanç	**(1,4197)**	**0,6785**

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- faiz oranı riski,
- piyasa riski,
- operasyonel risk

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

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
31 Aralık 2025	**İlişkili taraf**	**Diğer**	**Diğer**	**Finansal yatırımlar**	**Bankalardaki mevduat**	**Ters repo**	**Toplam**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi risk	**7.739**	**344.194.875**	**35.117.624**	**363.555.157**	**29.053.231**	**13.948**	**771.942.574**
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
A. Vadesi geçmemiş/değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.739	-	35.117.624	363.555.157	29.053.231	13.948	**427.747.699**
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	**-**
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	**-**
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (Dipnot 7)	-	344.194.875	**-**	-	-	-	**344.194.875**
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı (Dipnot 7)	-	-	**-**	-	-	-	**-**
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 7)	-	13.104.763	**-**	-	-	-	**13.104.763**
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 7)	-	(13.104.763)	**-**	-	-	-	**(13.104.763)**
- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	**-**	-	-	-	**-**
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-		**-**	-	-	-	**-**

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

Kredi riski (Devamı)

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	Finansal	Bankalardaki		
	Diğer	Diğer	yatırımlar	mevduat	Ters repo	Toplam
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi risk	**15.398.702**	**35.710.016**	**269.867.064**	**21.151.095**	**13.164**	**342.140.041**
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
A. Vadesi geçmemiş/değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	35.710.016	269.867.064	21.151.095	13.164	**326.741.339**
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	**-**
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	**-**
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (Dipnot 7)	15.398.702	-	-	-	-	**15.398.702**
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı (Dipnot 7)	-	-	-	-	-	**-**
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 7)	1.558.812	-	-	-	-	**1.558.812**
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 7)	(1.558.812)	-	-	-	-	**(1.558.812)**
- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	**-**
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	**-**

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

Kredi riski (Devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenirliliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir.

Ticari alacaklar, çeşitli sektörlere dağılmış, çok sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmakta, gerekli görüldüğü durumlarda alacaklar sigortalanmaktadır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025

Vadesi üzerinden 3 ay geçmiş	332.387.401
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	11.807.474
Vadesi üzerinden 12 ayı geçmiş	-
Toplam	**344.194.875**

31 Aralık 2024

Vadesi üzerinden 3 ay geçmiş	7.693.822
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	6.230.509
Vadesi üzerinden 12 ayı geçmiş	1.474.371
Toplam	**15.398.702**

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

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2025	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Ticari borçlar	76.649.897	76.649.897	16.633.403	60.016.494	-	-
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	-
Diğer borçlar	90.898.854	90.898.854	-	90.898.854	-	-
Toplam	**167.548.751**	**167.548.751**	**16.633.403**	**150.915.348**	**-**	**-**

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Ticari borçlar	228.654.200	228.654.200	66.065.440	162.588.760	-	-
Finansal borçlar	169.898.740	185.417.818	185.417.818	-	-	-
Diğer borçlar	96.419.968	96.419.968	-	96.419.968	-	-
Toplam	**494.972.908**	**510.491.986**	**251.483.258**	**259.008.728**	**-**	**-**

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

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal yatırımlar	363.555.157	269.867.064
Vadeli mevduatlar ve ters repo işlemleri	6.981.409	8.528.346
Finansal borçlar	-	169.898.740

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
Vadeli mevduatlar ve ters repo	TL	%32-%43	TL	%40-%52
Vadeli mevduatlar ve ters repo	ABD Doları	-	ABD Doları	-
Finansal yatırımlar	TL	-	TL	-
Finansal yatırımlar	ABD Doları	%3	ABD Doları	%4,25
Finansal borçlar	TL	-	TL	%51,75-%51,80

Şirket'in faiz oranı değişimlerinden riske maruz borçlanması ve sabit faizli borçlarının yeniden fiyatlandırma tarihleri aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
3 aydan kısa	-	169.898.740
Toplam	-	**169.898.740**

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

Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

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 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Döviz cinsinden varlıklar	349.869.848	204.478.634
Döviz cinsinden yükümlülükler	(94.997.565)	(98.665.416)
Net döviz pozisyon	**254.872.283**	**105.813.218**

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

31 Aralık 2025	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
Ticari alacaklar	163.321.375	3.810.374	-
Nakit ve nakit benzerleri	21.361.779	468.707	25.210
Finansal yatırımlar	163.005.693	3.284.407	440.576
Dönen varlıklar	**347.688.847**	**7.563.488**	**465.786**
Diğer varlıklar	2.181.001	50.883	-
Duran varlıklar	**2.181.001**	**50.883**	-
Toplam varlıklar	**349.869.848**	**7.614.371**	**465.786**
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(90.634.608)	(2.107.490)	(6.000)
Kısa vadeli yükümlülükler	**(90.634.608)**	**(2.107.490)**	**(6.000)**
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(4.362.957)	(90.902)	- (9.250)
Uzun vadeli yükümlülükler	**(4.362.957)**	**(90.902)**	**(9.250)**
Toplam yükümlülükler	**(94.997.565)**	**(2.198.392)**	**(15.250)**
Net yabancı para pozisyonu	**254.872.283**	**5.415.979**	**450.536**

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

ABD doları karşısında	232.141.296
Avro karşısında	22.730.987
Net yabancı para pozisyonu	**254.872.283**

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	571.400	12.394	-
Nakit ve nakit benzerleri	5.315.952	88.406	25.783
Finansal yatırımlar	197.608.891	4.018.837	256.209
Dönen varlıklar	**203.496.243**	**4.119.637**	**281.992**
Diğer varlıklar	982.391	14.672	6.362
Duran varlıklar	**982.391**	**14.672**	**6.362**
Toplam varlıklar	**204.478.634**	**4.134.309**	**288.354**
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(94.558.489)	(2.030.265)	(19.835)
Kısa vadeli yükümlülükler	**(94.558.489)**	**(2.030.265)**	**(19.835)**
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(4.106.927)	(88.707)	(356)
Uzun vadeli yükümlülükler	**(4.106.927)**	**(88.707)**	**(356)**
Toplam yükümlülükler	**(98.665.416)**	**(2.118.972)**	**(20.191)**
Net yabancı para pozisyonu	**105.813.218**	**2.015.337**	**268.163**

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

ABD doları karşısında	92.916.308
Avro karşısında	12.896.910
Net yabancı para pozisyonu	**105.813.218**

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.

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

31 Aralık 2025	**Kar/(Zarar)**	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD doları'nın TL karşısında %20 değişmesi:		
1- ABD doları net varlık/(yükümlülüğü)	46.428.259	(46.428.259)
2- ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD doları net etki-gelir/(gider) (1+2)	**46.428.259**	**(46.428.259)**
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi:		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	4.546.197	(4.546.197)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)	**4.546.197**	**(4.546.197)**

31 Aralık 2024	**Kar/(Zarar)**	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD doları'nın TL karşısında %20 değişmesi:		
1- ABD doları net varlık/(yükümlülüğü)	18.583.262	(18.583.262)
2- ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD doları net etki-gelir/(gider) (1+2)	**18.583.262**	**(18.583.262)**
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi:		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	2.579.382	(2.579.382)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)	**2.579.382**	**(2.579.382)**

Sermaye yönetimi

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

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

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

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

Sermaye yönetimi (Devamı)

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	302.647.032	554.476.218
Hazır değerler	(392.630.783)	(291.047.030)
Net yükümlülük	(89.983.751)	263.429.188
Özkaynaklar	6.423.308.268	6.895.373.230
Sermaye	335.348.000	335.348.000
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	**(%1,40)**	**%3,82**

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

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

Finansal yükümlülükler

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

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

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

Finansal olmayan varlıklar

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

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

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

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

2025	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**	**Toplam**
Finansal yatırımlar	363.555.157	-	-	363.555.157
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	4.849.587.000	4.849.587.000
Toplam	**363.555.157**	**-**	**4.849.587.000**	**5.213.142.157**

2024	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**	**Toplam**
Finansal yatırımlar	269.867.064	-	-	269.867.064
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-		5.415.600.711	5.415.600.711
Toplam	**269.867.064**	**-**	**5.415.600.711**	**5.685.467.775**

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir.

	2025	**2024**
Dönem başı - 1 Ocak	5.415.600.711	5.417.807.445
İlaveler	15.937.322	2.677.395
Çıkışlar	(241.807.853)	(102.711.029)
Değerleme farkı	(340.143.180)	97.826.900
Dönem sonu – 31 Aralık	**4.849.587.000**	**5.415.600.711**

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

Gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

2025	Emsal m^2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Nurol Tower	152.161	%10	120.612.000	(120.612.000)
Nurol Life	149.281	%10	146.647.500	(146.647.500)
Oasis Cadde	56.208	%10	106.885.700	(106.885.700)
Nurol Plaza	159.953	%10	53.330.500	(53.330.500)
Nurol Residence	84.098	%10	37.205.000	(37.205.000)
Oasis Bodrum	157.937	%10	19.428.000	(19.428.000)
Karum AVM	75.893	%10	850.000	(850.000)

2024	Emsal m^2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Nurol Tower	176.279	%10	165.080.096	(165.080.096)
Nurol Life	153.276	%10	150.571.335	(150.571.335)
Oasis Cadde	57.083	%10	108.550.579	(108.550.579)
Nurol Plaza	159.780	%10	53.273.178	(53.273.178)
Nurol Residence	102.193	%10	45.210.210	(45.210.210)
Oasis Bodrum	147.055	%10	18.089.320	(18.089.320)
Karum AVM	70.120	%10	785.354	(785.354)

29. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hesaplanmış ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.815.292	2.054.699
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri	28.215	29.778
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetler-	-	-
Toplam	**1.843.507**	**2.084.477**

30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

31. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 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.

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

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

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	**İlgili Düzenleme**	**31 Aralık 2025**	**31 Aralık 2024**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	392.630.783	291.047.030
B	Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.046.184.792	5.993.746.756
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.287.139.725	1.165.055.662
D	**Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)**	**III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**6.725.955.300**	**7.449.849.448**
E	Finansal borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	169.898.740
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar(ticari olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6.423.308.268	6.895.373.230
	Diğer Kaynaklar		302.647.032	384.577.478
D	**Toplam Kaynaklar**	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	**6.725.955.300**	**7.449.849.448**
	Konsolide Olmayan Diğer Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**		
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Mevduat /katılma hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	29.053.231	21.151.095
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	164.801.321	95.298.759
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
j	Gayrinakdi krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	40.420.373	48.536.272
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(1)	108.763.687	105.437.062

31. 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 ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	%0,00	%0,00	%10	
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(a), (b)	%75,03	%80,45	%51	En az
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%5,84	%3,91	%49	En fazla
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	%2,45	%1,28	%49	En fazla
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%0,00	%0,00	%20	En fazla
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	%10	En fazla
7	Borçlanma sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%0,63	%3,17	%500	En fazla
8	Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,43	%0,28	%10	En fazla
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%1,62	%1,42	%10	En fazla

(*) Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 744.363 TL (31 Aralık 2024: 1.055.331 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 14).