

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren
Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolar

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	5-38
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	5-9
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	9-10
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	11-13
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	14
NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	15
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	15-16
NOT 8 DİĞER KISA VADELİ ALACAKLAR.....	16
NOT 9 STOKLAR	16
NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	17
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	18-19
NOT 12 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	20-21
NOT 13 FİNANSAL BORÇLAR	22
NOT 14 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	23-24
NOT 15 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	24-25
NOT 16 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	26-30
NOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	30
NOT 18 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	31
NOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	31
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER).....	32
NOT 21 FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ).....	32
NOT 22 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	32
NOT 23 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	33
NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	33
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	33-37
NOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	37
NOT 27 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	37-39

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR		Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
DÖNEN VARLIKLAR		793.338.166	986.128.353
Nakit ve nakit benzerleri	5	72.580.386	122.679.270
Finansal yatırımlar	6	174.841.698	122.564.929
Ticari alacaklar	7	14.198.859	11.166.856
Diğer alacaklar	8	24.815.029	31.886.843
Stoklar	9	417.816.396	624.377.803
Peşin ödenmiş giderler	10	14.110.857	10.832.543
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	15	3.871.990	4.169.605
Diğer dönen varlıklar	15	71.102.951	58.450.504
DURAN VARLIKLAR		3.366.895.982	3.367.964.943
Diğer alacaklar		26.101	38.770
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	3.298.709.541	3.298.709.541
Maddi duran varlıklar	12	65.330.252	65.213.587
Maddi olmayan duran varlıklar	12	262.855	291.017
Peşin ödenmiş giderler	10	2.567.233	3.712.028
TOPLAM VARLIKLAR		4.160.234.148	4.354.093.296
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		588.970.275	863.677.513
Kısa vadeli borçlanmalar	13	187.652.933	238.697.159
Ticari borçlar	7	182.144.771	320.513.447
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7	246.666	1.521.431
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	181.898.105	318.992.016
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.099.378	1.222.537
Diğer borçlar	7	84.154.557	71.959.995
- İlişkili taraflara diğer borçlar	7	-	203.434
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	84.154.557	71.756.561
Ertelenmiş gelirler	10	112.204.612	210.716.442
Kısa vadeli karşılıklar	15	16.757.076	16.422.687
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	3.561.342	1.237.990
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	13.195.734	15.184.697
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	4.956.948	4.145.246
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.072.872	1.993.363
Uzun vadeli karşılıklar	15	2.072.872	1.993.363
ÖZKAYNAKLAR		3.569.191.001	3.488.422.420
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.569.191.001	3.488.422.420
Ödenmiş sermaye	16	335.348.000	335.348.000
Sermaye düzeltme farkı	16	1.740.072.248	1.740.072.248
Paylara ilişkin primler	16	4.000.837.505	4.000.837.505
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları/kazançları	16	(1.982.985)	(2.488.642)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	16	710.538	710.538
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	52.780.085	52.780.085
Geçmiş yıllar zararı	16	(2.638.837.314)	(3.513.798.140)
Net dönem karı	16	80.262.924	874.960.826
TOPLAM KAYNAKLAR		4.160.234.148	4.354.093.296

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2023
Kar veya zarar kısmı	Dipnot		
Hasılat	17	405.813.557	36.260.479
Satışların maliyeti (-)	17	(214.314.154)	(7.882.474)
Brüt kar		191.499.403	28.378.005
Pazarlama giderleri (-)	18	(151.364.744)	(35.456.154)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(23.857.408)	(20.408.618)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	36.211.938	61.021.192
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(24.004.714)	(2.120.377)
Esas faaliyet karı		28.484.475	31.414.048
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	4.052.609	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		32.537.084	31.414.048
Finansman geliri	21	13.323.207	12.476.929
Finansman giderleri	21	(31.574.928)	(26.051.314)
Parasal kazanç		65.977.561	15.172.151
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem karı		80.262.924	33.011.814
Dönem vergi gideri/geliri		-	-
Dönem karı		80.262.924	33.011.814
Adi pay başına kazanç	24	0,2393	0,0984
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		505.657	142.769
DİĞER KAPSAMLI GELİR		505.657	142.769
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		80.768.581	33.154.583

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler						Birikmiş Karlar			
	Çıkarılmış Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Sermaye Avansı	Paylara ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2023	335.348.000	1.740.072.248	-	4.000.837.505	(1.749.317)	1.908.506	52.780.085	(4.128.816.233)	615.018.093	2.615.398.887
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	615.018.093	(615.018.093)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (*)	-	-	-	-	142.769	-	-	-	33.011.814	33.154.583
31 Mart 2023	335.348.000	1.740.072.248	-	4.000.837.505	(1.606.548)	1.908.506	52.780.085	(3.513.798.140)	33.011.814	2.648.553.470
1 Ocak 2024	335.348.000	1.740.072.248	-	4.000.837.505	(2.488.642)	710.538	52.780.085	(3.513.798.140)	874.960.826	3.488.422.420
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	874.960.826	(874.960.826)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (*)	-	-	-	-	505.657	-	-	-	80.262.924	80.768.581
31 Mart 2024	335.348.000	1.740.072.248	-	4.000.837.505	(1.982.985)	710.538	52.780.085	(2.638.837.314)	80.262.924	3.569.191.001

(*) Bknz Not 16.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş 2024	Bağımsız denetimden geçmemiş 2023
	Dipnot		
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		61.434.835	152.035.681
Dönem Karı		80.262.924	33.011.814
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		9.248.996	114.090.240
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	884.271	850.060
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.804.552	3.838.152
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	17.085.801	8.019.197
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	20	-	(44.705.723)
Parasal pozisyon kayıp ve kazançlarıyla ilgili düzeltmeler		(10.525.628)	146.088.554
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(27.871.865)	5.565.568
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(3.032.003)	9.906.487
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artışla ilgili düzeltmeler		7.084.483	13.160.889
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		206.561.407	6.124.344
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		(2.133.519)	727.428
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(138.368.676)	(9.165.468)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		12.194.562	954.029
Ertelenmiş gelirdeki azalış ile ilgili düzeltmeler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)		(98.511.830)	(18.296.154)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(11.666.289)	2.154.013
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı		61.640.055	152.667.622
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(205.220)	(631.941)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(53.249.543)	82.450.592
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(972.774)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	12	-	1.822.655
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	-	(5.726.173)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	86.354.110
Finansal yatırımlardaki artış azalış	6	(52.276.769)	-
C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(41.633.067)	(173.066.100)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	13	130.000.000	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	13	(144.956.630)	(227.623.964)
Ödenen faiz		(40.590.123)	(16.024.477)
Alınan faiz		13.913.686	13.494.319
Bloke mevduatlardaki değişim		-	57.088.022
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(49.508.405)	(148.499.842)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(16.060.630)	(209.920.015)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	122.061.820	385.994.623
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	72.553.415	237.494.781

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49'u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. 31 Mart 2024 itibarıyla Şirket'in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,24'tür.

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 46 kişidir (31 Aralık 2023: 43 kişi).

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

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 11 Haziran 2024 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Mart 2024 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme 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 Mart 2024 tarihli finansal tablolarını da, 31 Mart 2024 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2024	2.139,47	1,00000	%211
31 Aralık 2023	1.859,38	1,15063	%268
31 Mart 2023	1.269,75	1,68495	%152

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

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

Şirket'in geçerli para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olduğunu tespit ettiği ve önceki dönemde yüksek enflasyon olmadığı raporlama döneminde, Şirket, sanki ekonomi her zaman yüksek enflasyonluymuş gibi TMS 29 gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyet üzerinden ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, Şirket'in finansal tablolarında sunulan en erken dönemin başındaki açılış finansal durum tablosu, varlıkların elde edildiği tarihten ve yükümlülüklerin kabul edildiği veya üstlenildiği tarihten itibaren enflasyonun etkilerini 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.

Şirket, 1 Ocak 2022 tarihli açılış finansal durum tablosunda TMS 29'u uygulamış ve ilgili rakamları, varlıkların elde edildiği ve yükümlülüklerin üstlenildiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar enflasyonun etkisini yansıtacak şekilde yeniden düzenlemiştir.

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.

2.3 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – UMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri

Ağustos 2023'te UMSK aşağıdakilere açıklık getirmek için UMS 21'i değiştirmiştir:

- Bir para birimi başka bir para birimine dönüştürülebildiğinde; ve
- Bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığında bir şirketin geçerli(spot) kuru nasıl tahmin ettiği.

**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:(Devamı)

Bir şirket ölçüm tarihinde ve belirli bir sebeple herhangi bir para birimini başka bir para birimiyle takas edebildiği durumlarda söz konusu para birimleri şirket için takas edilebilir kabul edilmektedir. Ancak şirket için para birimlerinin takas edilebilir olmadığı durumlarda şirketin bir spot döviz kuru tahmin etmesi gerekmektedir.

Bir şirket spot döviz kuru tahmini yaparken amacı yalnızca söz konusu döviz kurunun mevcut ekonomik koşullar altında piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek düzenli döviz işlemlerindeki kuru yansıtmasıdır. Standartta yapılan bu değişiklik spot döviz kurunun tahmin edilmesine ilişkin özel şartlar içermemektedir.

Bu nedenle, bir şirket spot döviz kurunu tahmin ederken şunları kullanabilir:

- düzeltme gerektirmeyen gözlemlenebilir bir döviz kuru; veya
- başka bir tahmin tekniği.

Değişikliklere göre şirketlerin, tahmini döviz kuru kullanımının finansal tablolar üzerindeki etkisini değerlendirmelerine yardımcı olmak için şirketlerin yeni açıklamalar sunması gerekecektir. Bu açıklamalar şunları içerebilir:

- para biriminin takas edilememesinin niteliği ve finansal etkileri;
- kullanılan spot döviz kuru;
- tahmin süreci; ve
- Para biriminin takas edilememesi nedeniyle şirketin maruz kalacağı riskler.

Değişiklikler 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – UMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkilerinde yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

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

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

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

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:(Devamı)

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2024 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

- 1) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (UMS 1'de Yapılan Değişiklikler)
- 2) Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-UFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan Değişiklikler
- 3) UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları
- 4) UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar

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

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Maliyet	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık konut, ofis ve alışveriş merkezleri				
Oasis Cadde	10.025.967	10.025.967	-	-
Nurol Tower	5.731.273	5.731.273	-	-
Nurol Residence	5.065.352	5.065.352	-	-
Nurol Plaza	1.200.133	1.200.133	-	-
Oasis Bodrum	1.152.078	1.152.078	-	-
Karum AVM	18.843	18.843	-	-
Ara toplam	23.193.646	23.193.646	-	-
Konut ve ofis projeleri				
Ödül İstanbul	321.853.794	167.113.206	154.740.588	-
Nurol Life	60.766.117	1.192.551	59.573.566	-
Ara toplam	382.619.911	168.305.757	214.314.154	-
Toplam	405.813.557	191.499.403	214.314.154	-

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 2023 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Maliyet	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık konut, ofis ve alışveriş merkezleri				
Oasis Cadde	8.720.465	8.720.465	-	-
Nurol Tower	7.300.484	7.259.465	41.019	-
Nurol Residence	3.729.615	3.729.615	-	2.458.179
Nurol Plaza	1.764.811	1.764.811	-	29.452
Oasis Bodrum	1.347.760	1.347.760	-	-
Karum AVM	20.284	20.284	-	-
Ara toplam	22.883.419	22.842.400	41.019	2.487.631
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Park	13.377.060	5.535.605	7.841.455	-
Nurol Life	-	-	-	3.240.079
Nurol Tower	-	-	-	-
Ara toplam	13.377.060	5.535.605	7.841.455	3.240.079
Toplam	36.260.479	28.378.005	7.882.474	5.727.710

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Bankalar- Ters Repo		
Nurol Yatırım Bankası ("Nurol Bank")	-	6.325.334
Toplam	-	6.325.334

Kısa vadeli ticari borçlar		
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	164.492	228.292
Nurol Holding A.Ş. ("Nurol Holding")	53.260	72.610
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	10.741	320.753
Nurol Plaza Yönetimi	9.078	-
Nurol Life Site Yönetimi	5.128	-
Nurol Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	3.967	33.832
Nurol Konakları Toplu Yapı Kurulu	-	5.426
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş. (*)	-	860.518
Toplam	246.666	1.521.431

(*) Bodrum Oasis AVM'nin yenilenmesiyle ilgili şirketimizin payına düşen masraf tutarıdır.

Kısa vadeli diğer borçlar		
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	203.434
Toplam	-	203.434

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

Gelirler	2024	2023
<i>İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri</i>		
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	1.200.689	2.158.726
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	18.853	-
Nurol Yatırım Bankası	12.946	-
Nurol Holding A.Ş.	2.822	-
Diğer	-	20.294
Toplam	1.235.310	2.179.020

İlişkili taraflardan diğer gelirler

Nurol Park Site Yönetimi	-	84.016
Toplam	-	84.016

Giderler	2024	2023
----------	------	------

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

Nurol Sigorta	692.691	483.254
Toplam	692.691	483.254

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

Nurol Construction Germany Gmbh	1.014.633	-
Nurol Holding	155.350	996.051
Toplam	1.169.983	996.051

İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	484.430	958.583
Toplam	484.430	958.583

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri

Nurol Tower Site Yönetimi	3.668.127	2.192.597
Nurol Park Site Yönetimi	1.877.664	1.919.638
Nurol Life Site Yönetimi	1.528.919	2.150.669
Nurol Konakları	957.404	1.105.445
Botim	24.316	49.043
Nurol Plaza	9.402	432.776
Toplam	8.065.832	7.850.168

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

Nurol Holding	31.508	33.133
Nurol Yatırım Bankası	191	501
Toplam	31.699	33.634

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	651.961	-
Nurol Holding	35.262	165.342
Bosfor Turizm	21.839	32.217
Nurol Plaza	-	110.194
Toplam	709.062	307.753

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (Yatırım harcamaları)

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	632.256
Toplam	-	632.256

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.243.407	2.208.043
Toplam	3.243.407	2.208.043

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kasa	1.949	5.179
Ters repo işlemleri	7.081.426	1.308.293
Bankalar- vadesiz mevduat	16.289.933	59.100.429
Bankalar- vadeli mevduat	6.106.478	62.265.369
Diğer hazır değerler	43.100.600	-
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	72.580.386	122.679.270
Faiz Tahakkukları (-)	(26.971)	(617.450)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	72.553.415	122.061.820

31 Mart 2024 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin blokeli mevduatı yoktur (31 Aralık 2023: Yoktur).

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla TL ve ABD Doları cinsinden ters repoların faiz oranları sırasıyla %40 ve %3'tür.

Vadesiz mevduat

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

Vadesiz Mevduat:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
ABD Doları	14.583.396	41.317.615
TL	973.998	12.732.796
Avro	732.539	5.050.018
Toplam	16.289.933	59.100.429

Vadeli Mevduat:

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
TL (*)	6.106.478	62.265.369
Toplam	6.106.478	62.265.369

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %47'dir. (31 Aralık 2023; gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %41'dir.)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Mart 24	31 Aralık 23
Eurobond (*)	71.608.655	77.166.651
Kur Korumalı Mevduat	-	45.398.278
Yatırım Fonu (**)	103.233.043	-
Toplam	174.841.698	122.564.929

(*) 10 Ağustos 2024 vadeli %6,35 kupon oranı bulunan, 2.200.000 ABD doları nominal değeri olan T.C. Hazine Müsteşarlığı borçlanma senedinden oluşmaktadır.

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	14.198.859	10.361.410
Alacak senetleri	-	805.446
Şüpheli ticari alacaklar	1.190.912	1.370.306
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.190.912)	(1.370.306)
Toplam	14.198.859	11.166.856

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	181.898.105	318.992.016
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	246.666	1.521.431
Toplam	182.144.771	320.513.447

Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	84.149.387	71.717.024
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	-	203.434
Diğer çeşitli borçlar	5.170	39.537
Toplam	84.154.557	71.959.995

8. DİĞER KISA VADELİ ALACAKLAR

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Diğer çeşitli alacaklar (*)	24.815.029	31.886.843
Toplam	24.815.029	31.886.843

(*) Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, KDV alacağından oluşmaktadır.

9. STOKLAR

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ödül İstanbul Projesi	232.021.844	386.762.432
Nurol Life Projesi	94.415.407	146.236.224
Nurol Tower Projesi	91.379.145	91.379.147
Toplam	417.816.396	624.377.803

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in inşaat projeleri üzerinde 1.800.000.000 TL (nominal) ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 2.071.145.220 TL (1.800.000.000 TL nominal)).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Verilen Sipariş Avansları	6.124.692	5.173.990
Peşin ödenen komisyon giderleri	4.153.625	4.705.299
Sigorta giderleri	2.127.909	-
Peşin ödenen giderler	1.704.631	953.254
Toplam	14.110.857	10.832.543

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenen giderler	2.257.185	1.350.358
Sigorta giderleri	310.048	1.557.840
Peşin ödenen komisyon giderleri	-	803.830
Toplam	2.567.233	3.712.028

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan Sipariş Avansları (*)	102.962.262	205.972.675
Gelecek Aylara Ait Gelirler	9.242.350	4.743.767
Toplam	112.204.612	210.716.442

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Ödül İstanbul, Nurol Life ve Nurol Tower projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.298.709.541	3.298.709.541
Toplam	3.298.709.541	3.298.709.541

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

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	29.Ara.23	990.053.441
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	29.Ara.23	691.035.302
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	29.Ara.23	981.359.233
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	29.Ara.23	322.983.591
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	29.Ara.23	240.770.632
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	29.Ara.23	68.974.889
Ankara Karum	"Pazar Yaklaşımı"	29.Ara.23	3.532.453
Toplam			3.298.709.541

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	29.Ara.23	990.053.441
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	29.Ara.23	691.035.302
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	29.Ara.23	981.359.233
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	29.Ara.23	322.983.591
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	29.Ara.23	240.770.632
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	29.Ara.23	68.974.889
Ankara Karum	"Pazar Yaklaşımı"	29.Ara.23	3.532.453
Toplam			3.298.709.541

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 23.193.646 TL (2023: 22.883.419 TL) kira geliri elde etmiştir (Not 17).

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.034.909.676 TL'dir (31 Aralık 2023: 1.084.323.722 TL).

Şirket'in Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Alternatifbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 700.000.000 TL (nominal) tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca, Nurol Life projesi üzerinde Burganbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 1. derecede 820.000.000 TL (nominal), Nurol Plaza projesi üzerinde 280.000.000 TL (nominal) tutarında ipotek bulunmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Transferler	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2024
Nurol Tower	990.053.441	-	-	-	-	990.053.441
Oasis Cadde	691.035.302	-	-	-	-	691.035.302
Nurol Life	981.359.233	-	-	-	-	981.359.233
Nurol Plaza	322.983.591	-	-	-	-	322.983.591
Nurol Residence	240.770.632	-	-	-	-	240.770.632
Oasis Bodrum	68.974.889	-	-	-	-	68.974.889
Karum AVM	3.532.453	-	-	-	-	3.532.453
Toplam	3.298.709.541	-	-	-	-	3.298.709.541

	1 Ocak 2023	Transferler	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2023
Nurol Tower	930.080.288	-	-	(41.648.387)	-	888.431.901
Oasis Cadde	716.002.468	-	-	-	-	716.002.468
Nurol Life	454.808.720	-	3.240.079	-	-	458.048.799
Nurol Plaza	228.934.381	-	27.915	-	-	228.962.296
Nurol Residence	118.097.910	-	2.458.179	-	-	120.556.089
Oasis Bodrum	56.237.280	-	-	-	-	56.237.280
Karum AVM	2.749.109	-	-	-	-	2.749.109
Toplam	2.506.910.156	-	5.726.173	(41.648.387)	-	2.470.987.942

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme	31 Mart 2024
Maliyet					
Binalar	56.875.949	-	-	-	56.875.949
Demirbaşlar	29.971.465	972.774	-	-	30.944.239
Tesis, makine ve cihazlar	30.160	-	-	-	30.160
Taşıtlar	2.320.369	-	-	-	2.320.369
Toplam	89.197.943	972.774	-	-	90.170.717
Birikmiş amortisman					
Demirbaşlar	(22.340.642)	(749.283)	-	-	(23.089.925)
Tesis, makine ve cihazlar	(30.160)	-	-	-	(30.160)
Taşıtlar	(1.613.554)	(106.826)	-	-	(1.720.380)
Toplam	(23.984.356)	(856.109)	-	-	(24.840.465)
Net defter değeri	65.213.587				65.330.252

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	Yeniden	31 Mart 2023
Maliyet					
Binalar	40.231.781	-	-	-	40.231.781
Demirbaşlar	32.547.724	-	(3.534.524)	-	29.013.200
Tesis, makine ve cihazlar	30.160	-	-	-	30.160
Taşıtlar	2.296.784	-	-	-	2.296.784
Toplam	75.106.449	-	(3.534.524)	-	71.571.925
Birikmiş amortisman					
Demirbaşlar	(21.210.763)	(738.275)	1.711.869	-	(20.237.169)
Tesis, makine ve cihazlar	(30.160)	-	-	-	(30.160)
Taşıtlar	(1.188.894)	(111.785)	-	-	(1.300.679)
Toplam	(22.429.817)	(850.060)	1.711.869	-	(21.568.008)
Net defter değeri	52.676.632				50.003.917

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 856.109 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderleri tamamı (31 Mart 2023: 850.060TL) genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

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

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2024
Maliyet				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	369.471	-	-	369.471
Toplam	369.471	-	-	369.471
Birikmiş amortisman				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(78.454)	(28.162)	-	(106.616)
Toplam	(78.454)	(28.162)	-	(106.616)
Net defter değeri	291.017			262.855

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlık bulunmamaktadır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 28.162 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık amortisman giderleri genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir.

31 Mart 2023 tarihinde sona eren döneme ait maddi olmayan duran varlık bulunmamaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

13. FİNANSAL BORÇLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	187.652.933	238.697.159
Toplam finansal borçlanmalar	187.652.933	238.697.159

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

Para cinsi	31 Mart 2024		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
TL	54,00-59,65	187.652.933	187.652.933
Toplam		187.652.933	187.652.933

Para cinsi	31 Aralık 2023		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
TL	50,50-52,00	238.697.159	238.697.159
Toplam		238.697.159	238.697.159

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	187.652.933	238.697.159
Toplam	187.652.933	238.697.159

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde banka kredilerine ilişkin 1.800.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 2.071.145.220 TL (1.800.000.000 TL nominal)).

31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçlarının detayı aşağıdaki şekildedir:

	2024	2023
Dönem başı- 1 Ocak	238.697.159	672.547.272
Alınan finansal borçlar	130.000.000	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(144.956.630)	(227.623.964)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(10.181.115)	4.471.649
Parasal kayıp/kazanç	(25.906.481)	(34.417.910)
Toplam	187.652.933	414.977.047

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİK'ler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	1.832.730.157	2.232.143.178
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar		
Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer		
C. 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	949.453	1.146.124
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri		
Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine		
iii. Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	1.833.679.610	2.233.289.302

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %51,38'dir. (31 Aralık 2023: %64,02).

Şirket bilanço tarihi itibarıyla Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 949.453 TL (31 Aralık 2023: 1.146.124 TL) tutarındaki kısmı Şirket'in garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. Şirket, söz konusu konut kredisi garantörlüğü riskine karşılık, söz konusu stokların mülkiyet hakkını tapu devrine kadar elinde bulundurmaktadır. Tapu devrine müteakiben konutlar üzerine banka ipoteği konularak Şirket'in garantörlüğü sona ermiş olacaktır.

Şirket'in Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Alternatifbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 700.000.000 TL tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca, Nurol Life projesi üzerinde Burganbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 1. derecede 820.000.000 TL, Nurol Plaza projesi üzerinde 280.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde bulunan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.800.000.000	1.800.000.000	2.071.145.220	2.071.145.220
Toplam		1.800.000.000		2.071.145.220

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	2.612.618	2.612.618	3.250.214	3.250.214
Toplam		2.612.618		3.006.173

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

Şirket'in taraf olmuş olduğu davalar

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu 94 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 31 Mart 2024 tarihli finansal tablolarında 9.092.846 TL (31 Aralık 2023: 10.462.558 TL) karşılık ayrılmıştır.

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

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisi ile ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	3.871.990	4.169.605
Toplam	3.871.990	4.169.605

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İkramiye karşılığı	1.768.872	-
Kullanılmayan izin karşılıkları	1.792.470	1.237.990
Toplam	3.561.342	1.237.990

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kıdem tazminatı karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılıkları	2.072.872	1.993.363
Toplam	2.072.872	1.993.363

Kısa vadeli karşılıklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dava karşılığı	9.092.846	10.462.558
Diğer	4.102.888	4.722.139
Toplam	13.195.734	15.184.697

Diğer dönen varlıklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	69.513.441	56.331.872
Personel Avansları	1.574.497	1.950.065
Diğer	15.013	168.567
Toplam	71.102.951	58.450.504

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek Vergiler Ve Fonlar	4.944.486	4.130.924
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	12.462	14.322
Toplam	4.956.948	4.145.246

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	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
Toplam	%100,00	335.348.000	%100,00	335.348.000
Sermaye düzeltme farkları		1.740.072.248		1.740.072.248
Toplam		2.075.420.248		2.075.420.248

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 arı olmak suretiyle toplam satış tutarı 140.000.000 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Satışlar Pazarı'nın Kuruluş ve İşleyiş Esasları Genelgesi çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanmış 40.000.000 TL tutarında artırılarak 80.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye artırım işlemi sonucunda; 20 Ocak 2016 tarihli ve 2016 / 3 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile nakit olarak artırılan 40.000.000 TL'lik sermaye tutarının tamamının Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, Sermaye artırım işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesine ilişkin tadil metninin tescil ve ilanına, oy birliği ile karar verilmiş olup, 29 Şubat 2016 tarihinde sermaye tutarı tescil edilmiştir.

**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

16. 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 rüçhan 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

16. 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. Toplam satış hasılatı 170.000.480 TL olacak şekilde nakit olarak artırılan nominal sermaye tutarının 25.148.000 TL artırılarak ödenmiş sermayesinin 335.348.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye tutarının tamamının Nuro Holding 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 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:

	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararların da Takip Edilecek Farklar
Özsermaye (*)			
Sermaye Düzeltme Farkları	2.635.432.765	1.689.556.689	945.876.077
Paylara İhraç Primleri/İskontoları	6.071.420.119	4.000.837.506	2.070.582.613
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	77.980.495	52.780.084	25.200.411

(*) 31 Aralık 2023 tarihli mali tablo dipnotunda yer alan tutarlar Tüketici Fiyat Endeksleri (TÜFE) kullanılmak suretiyle 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Geçmiş Yıl Karları/Zararları

Geçmiş Yıl Karları/Zararları 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla enflasyon düzeltmesi yapılmamış geçmiş yıl zarar tutarı 813.025.449 TL olup, TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltmesi sonrası 31 Mart 2024 satın alma gücüne getirilmiş haliyle 1 Ocak 2022 tarihli geçmiş yıl zararı tutarı 4.128.816.233 TL'dir.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	52.780.085	52.780.085
Toplam	52.780.085	52.780.085

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Paylara İlişkin Primler

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Hisse senedi ihraç primleri	4.000.837.505	4.000.837.505
Toplam	4.000.837.505	4.000.837.505

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Mart 2024 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 1.982.985 TL (31 Aralık 2023: 2.488.642 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 muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerleme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Yeniden değerlemeden kaynaklanan 710.538 TL (31 Aralık 2023: 710.538 TL) diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonu altında toplanmıştır.

Kar Dağıtımı

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

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

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Kar Dağıtım (Devamı)

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 13.06.2014 tarih ve 2014/15 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilmiş olup, 26.05.2022 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.

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>		
Konut satış geliri	382.619.911	13.377.060
Kira gelirleri	23.193.646	22.883.419
Toplam hasılat	405.813.557	36.260.479

	2024	2023
Satışların maliyeti	(214.314.154)	(7.882.474)
Brüt kar	191.499.403	28.378.005

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Satılan konutların maliyeti	(214.314.154)	(7.842.284)
İşletme giderleri	-	(40.190)
Toplam	(214.314.154)	(7.882.474)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

18. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Reklam ve tanıtım giderleri	(129.826.098)	(18.947.355)
Personel giderleri	(10.340.648)	(9.276.494)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(5.029.938)	-
Kira ve aidat giderleri	(2.581.822)	(1.775.326)
Danışmanlık giderleri	(1.700.481)	(1.703.060)
Ofis giderleri	(1.351.341)	(2.633.854)
Diğer giderler	(534.416)	(1.120.065)
Toplam	(151.364.744)	(35.456.154)

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Personel giderleri	(10.664.062)	(4.619.458)
Kira ve aidat giderleri	(5.815.547)	(6.603.556)
Danışmanlık giderleri	(2.353.329)	(930.654)
Vergi, resim ve harç giderleri	(2.333.725)	(2.679.351)
Amortisman ve itfa giderleri	(884.271)	(504.501)
Sigorta giderleri	(719.951)	(588.087)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(448.979)	(2.018.438)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(11.032)	(1.890.758)
Diğer giderler	(626.512)	(573.815)
Toplam	(23.857.408)	(20.408.618)

19. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Satışların maliyeti	(214.314.154)	(7.882.474)
Reklam ve tanıtım giderleri	(129.826.098)	(18.947.355)
Personel giderleri	(21.004.710)	(13.895.952)
Kira ve aidat giderleri	(8.397.369)	(8.378.882)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(5.040.970)	(1.890.758)
Danışmanlık giderleri	(4.053.810)	(2.633.714)
Vergi, resim ve harç giderleri	(2.333.725)	(2.679.351)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(1.800.320)	(4.652.292)
Amortisman ve itfa giderleri	(884.271)	(504.501)
Sigorta giderleri	(719.951)	(588.087)
Diğer giderler	(1.160.928)	(1.693.880)
Toplam	(389.536.306)	(63.747.246)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Ticari faaliyetlerden alacak/borçlar kur farkı geliri	30.131.519	15.616.139
Diğer	6.080.419	699.330
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	-	44.705.723
Toplam	36.211.938	61.021.192

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Kambiyo zararları	(23.269.257)	(921.537)
Diğer	(735.457)	(1.198.840)
Toplam	(24.004.714)	(2.120.377)

21. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Faiz giderleri	(30.409.008)	(20.496.126)
Komisyon giderleri	(1.164.053)	(5.508.115)
Diğer	(1.867)	(47.073)
Toplam	(31.574.928)	(26.051.314)

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Faiz gelirleri	13.323.207	12.476.929
Toplam	13.323.207	12.476.929

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Diğer gelirler (*)	4.052.609	-
Toplam	4.052.609	-

(*) Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri kur korumalı mevduata ait kur farkı ve faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

24. 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 değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. 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.

	2024	2023
Net dönem karı	80.262.924	33.011.814
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	335.348.000	335.348.000
Pay başına kazanç	0,2393	0,0984

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Döviz kuru riski

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

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Aşağıdaki tablo 31 Mart 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 Mart 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	132.558.735	124.547.812
Yükümlülükler	(107.830.466)	(184.061.821)
Net bilanço pozisyonu	24.728.269	(59.514.009)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	136.175	3.875.146	129.849.870
Ticari Alacaklar	58.097	17.962	2.601.832
Toplam Dönen Varlıklar	194.272	3.893.108	132.451.702
Duran Varlıklar			
Peşin Ödenmiş Giderler	2.488	633	107.033
Toplam Duran Varlıklar	2.488	633	107.033
Toplam Varlıklar	196.760	3.893.741	132.558.735
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari borçlar	-	(5.720)	(184.675)
Diğer borçlar	(6.000)	(2.530.265)	(81.899.432)
Ertelenmiş Gelirler	(36.802)	(742.273)	(25.245.359)
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	(42.802)	(3.278.258)	(107.329.466)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Ertelenmiş gelirler	-	(15.518)	(501.000)
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	(15.518)	(501.000)
Toplam Yükümlülükler	(42.802)	(3.293.776)	(107.830.466)
Net bilanço pozisyonu	153.958	599.965	24.728.269
ABD Doları karşısında			19.370.130
Avro karşısında			5.358.139
Net yabancı para pozisyonu			24.728.269

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Ticari alacaklar	7.617	21.494	1.013.526
Nakit ve nakit benzerleri	134.736	3.497.932	123.534.285
Toplam varlıklar	142.353	3.519.426	124.547.811
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(8.516)	(5.321.018)	(180.556.207)
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	(8.516)	(5.321.018)	(180.556.207)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(9.249)	(93.260)	(3.505.613)
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	(9.249)	(93.260)	(3.505.613)
Toplam Yükümlülükler	(17.765)	(5.414.278)	(184.061.820)
Net bilanço pozisyonu	124.588	(1.894.852)	(59.514.009)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(64.183.659)
Avro karşısında	4.669.650
Net yabancı para pozisyonu	(59.514.009)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

25. 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Mart 2024	<u>Kar/(Zarar)</u>		<u>Özkaynaklar</u>	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	3.874.026	(3.874.026)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	3.874.026	(3.874.026)	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	1.071.628	(1.071.628)	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	1.071.628	(1.071.628)	-	-

31 Aralık 2023	<u>Kar/(Zarar)</u>		<u>Özkaynaklar</u>	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(12.836.733)	12.836.733	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(12.836.733)	12.836.733	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	933.930	(933.930)	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	933.930	(933.930)	-	-

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

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.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Toplam yükümlülükler	591.043.147	865.670.876
Hazır değerler	(247.422.084)	(245.244.199)
Net yükümlülük	343.621.063	620.426.677
Özkaynaklar	3.569.191.001	3.488.422.420
Toplam kaynak	3.912.812.064	4.108.849.097
Net yükümlülük/ kaynak oranı	8,78%	15,10%

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket Yönetim Kurulu'nun 04.04.2024 tarihli aldığı karar çerçevesinde; 13.12.2023 tarihli ve 2023/18 sayılı Yönetim Kurulu kararımız ve Özyurtlar Gayrimenkul Danışmanlığı ve İnşaat Sanayi Anonim Ş. ("Özyurtlar") ile akdedilen 14.12.2023 tarihli Sözleşme kapsamında; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kırac köyü, 1001 ada 14 parselde kayıtlı taşınmazdaki "Ödül İstanbul Projesi" nde yer alan konut niteliğindeki, 30 (otuz) adet bağımsız bölüm için opsiyon hakkımızın kullanılmak suretiyle toplam 197.000.000 TL (Nominal) (KDV Dahil) bedel ile satın alınması için Özyurtlar ile bir ek protokol akdedilmesine katılanların oybirliği ile karar verilmiş olup, 05.04.2024 tarihinde tapu sicil nezdinde satın alma işlemleri tamamlanmıştır.

27. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" , 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2021 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	247.422.084	245.244.199
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.716.525.937	3.923.087.344
C İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		196.286.127	185.761.753
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	4.160.234.148	4.354.093.296
E Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	187.652.933	238.697.159
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	203.434
I Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.569.191.001	3.488.422.420
Diğer Kaynaklar		403.390.214	626.770.283
D Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	4.160.234.148	4.354.093.296
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme		
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)		
A2 Mevduat/katılma hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	22.396.411	121.365.798
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	71.608.655	77.166.651
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)		
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)		
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)		
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Md.28/1/(a)		
J Gayrinakdi krediler (*)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	32.730.157	160.997.958
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)		
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	14.605.263	83.034.260

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

27. 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-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%	10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ,	89,33%	90,10%	51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5,95%	5,63%	49%
4 Yabancı gayrimenkuller gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	1,72%	1,77%	49%
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0,00%	0,00%	20%
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	10%
7 Borçlanma sınırı (*)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	6,17%	11,46%	500%
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0,54%	2,79%	10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	0,35%	1,91%	10%

(*) Şirket’in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 949.453 TL (31 Aralık 2023: 1.146.124 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar “Gayrinakdi Krediler” ve “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 13).