

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren
Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-40
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	5-10
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	11
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	12-14
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	15
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	16-17
NOT 7 UZUN VADELİ DİĞER ALACAKLAR	17
NOT 8 STOKLAR	17
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	18
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	19-20
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	21
NOT 12 FİNANSAL BORÇLAR	22-23
NOT 13 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	24-25
NOT 14 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	25-26
NOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	26-30
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	30-31
NOT 17 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	31
NOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	32
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)	32
NOT 20 FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)	33
NOT 21 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	34
NOT 22 PAY BAŞINA KAZANÇ	34
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	34-37
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	38
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	39-40

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	5	141.022.858	234.302.230
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4, 6	153.882	1.075.824
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	10.205.676	13.356.019
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	6	30.810.705	34.082.684
Stoklar	8	32.437.125	33.203.199
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	9	9.932.293	9.570.707
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	14	2.388.706	1.724.386
Diğer dönen varlıklar	14	55.631.767	52.043.152
DURAN VARLIKLAR		1.326.941.736	1.346.700.871
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	-	-
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	556.750	735.774
Maddi duran varlıklar	11	22.458.171	23.058.988
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.303.307.054	1.322.254.000
Peşin ödenmiş giderler	9	619.761	652.109
Diğer duran varlıklar	14	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		1.609.524.748	1.726.059.072
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa vadeli borçlanmalar	12	236.626.841	345.073.693
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	12	9.657.101	9.657.130
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4, 6	337.237	754.219
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	4.307.202	8.207.648
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		773.336	512.432
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	-	-
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		2.813.467	1.997.183
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	9	54.960.626	57.887.509
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		1.327.713	341.225
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>		15.339.235	28.214.556
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		1.711.443	2.763.396
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.296.967	1.307.276
Uzun vadeli borçlanmalar	12	-	-
Ertelenmiş gelirler	9	-	-
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		1.296.967	1.307.276
ÖZKAYNAKLAR		1.280.373.580	1.269.342.805
Ödenmiş sermaye	15	335.348.000	335.348.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	15	864.652.480	864.652.480
Sermaye avansı	15	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>			
<i>tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm</i>			
<i>kayıpları / kazançları</i>	15	(1.312.727)	(1.395.352)
<i>Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları</i>		18.228.398	18.228.398
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	7.021.505	7.021.505
Geçmiş yıllar zararı		45.487.774	(813.025.449)
Net dönem karı / (zararı)		10.948.150	858.513.223
TOPLAM KAYNAKLAR		1.609.524.748	1.726.059.072

Takip eden açıklama ve dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2022
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	16	20.774.835	158.411.243
Satışların maliyeti (-)	16	(1.627.732)	(25.737.288)
Brüt kar		19.147.103	132.673.955
Pazarlama giderleri (-)	17	(20.413.926)	(42.553.745)
Genel yönetim giderleri (-)	17	(11.561.595)	(7.007.039)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	32.641.299	39.282.354
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(1.224.555)	(5.420.430)
Esas faaliyet karı		18.588.326	116.975.095
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	2.931.862
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		18.588.326	119.906.957
Finansman gelirleri	20	7.189.727	1.149.964
Finansman giderleri (-)	20	(14.829.903)	(109.872.629)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem karı / (zararı)		10.948.150	11.184.292
Dönem vergi geliri/(gideri)	21	-	-
Dönem karı / (zararı)		10.948.150	11.184.292
Adi pay başına kazanç / (kayıp)	22	0,0326	0,0361
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		82.625	(234.661)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		11.030.775	10.949.631

Takip eden açıklama ve dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye Avansı	Geri alınmış Paylar	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışı	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
								Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem karı/(zararı)	
1 Ocak 2022	310.200.000	170.000.000	-	719.800.000	(616.081)	9.313.398	7.021.505	(709.389.413)	(103.636.036)	402.693.373
Transferler	-	(170.000.000)	-	-	-	-	-	(103.636.036)	103.636.036	(170.000.000)
Sermaye avansı (*)	-	170.000.480	-	-	-	-	-	-	-	170.000.480
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(234.661)	-	-	-	11.184.292	10.949.631
31 Mart 2022	310.200.000	170.000.480	-	719.800.000	(850.742)	9.313.398	7.021.505	(813.025.449)	11.184.292	413.643.484
1 Ocak 2023	335.348.000	-	-	864.652.480	(1.395.352)	18.228.398	7.021.505	(813.025.449)	858.513.223	1.269.342.805
Transferler (*)	-	-	-	-	-	-	-	858.513.223	(858.513.223)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	82.625	-	-	-	10.948.150	11.030.775
31 Mart 2023	335.348.000	-	-	864.652.480	(1.312.727)	18.228.398	7.021.505	45.487.774	10.948.150	1.280.373.580

Takip eden açıklama ve dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(30.656.516)	133.804.001
Dönem Karı / (zararı)		10.948.150	11.184.292
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(37.543.579)	104.385.983
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11	171.359	174.089
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(11.267.308)	238.734
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	4.518.059	61.989.195
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	12	-	57.999.210
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(30.965.689)	(13.083.383)
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	-	(2.931.862)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(3.511.877)	18.273.256
Ticari alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		4.072.285	4.196.972
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artışla ilgili düzeltmeler		3.451.012	(191.218)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		766.074	21.094.902
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		(329.238)	(1.173.311)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(4.317.428)	2.898.247
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		816.285	(209.205)
Ertelenmiş gelirdeki azalış ile ilgili düzeltmeler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)		(2.926.883)	32.450.063
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(5.043.984)	3.711.806
Finansal yatırımlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		-	(44.505.000)
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı		(30.107.306)	133.843.531
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(549.210)	(39.530)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		50.342.093	37.082.257
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların çıkışından kaynaklanan nakit girişleri			
Maddi duran varlık çıkışından kaynaklanan nakit girişleri	11	429.458	(56.126)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(3.298.054)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		53.210.689	37.138.383
C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(82.325.686)	(150.139.239)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	12	-	20.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	12	(110.620.003)	(85.938.625)
Ödenen faiz		(9.534.667)	(60.563.434)
Alınan faiz		7.189.727	1.149.964
Sermaye avansı	15	-	480
Geri alınan payların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	-
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki (artış)/azalış		-	27.337.641
Bloke mevduatlardaki değişim		30.639.257	(52.125.265)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(62.640.109)	20.747.019
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	203.590.437	27.482.414
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	140.950.328	48.229.433

Takip eden açıklama ve dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden 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 2023 itibarıyla Şirket’in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,50’dir.

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-Maslak Plaza, Büyükdere Caddesi No:255 Kat:3 Maslak, İstanbul.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 44 kişidir (31 Aralık 2022: 45 kişi).

31 Mart 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 2 Mayıs 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

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

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

TFRS’ye uygun finansal tabloların “Genişletilebilir İşletme Raporlama Dili” formatında analize uygun şekilde kullanıcılarla paylaşılmasını sağlamak üzere 660 sayılı KHK’nın 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TMS Taksonomisi 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanmıştır. Ekli finansal tablolarda bu TMS taksonomisi dikkate alınmıştır.

a. TFRS’lere uygunluk beyanı

İşletmeler, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2023 tarihinde Kanun No. 7352 sayıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2022 ve 2023 hesap dönemleri ile 2024 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır.

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

c. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

d. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 282.583.012 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 327.854.201 TL olup, 1 Ocak - 31 Mart 2023 hesap döneminde net dönem karı 10.948.150 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Şirket’in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.335.744.179 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Şirket tarafından değerlendirilecektir.

Şirket’in Nurol Tower ve Nurol Life Projeleri ile ilgili olarak, satışı gerçekleştirilmemiş olan ve bu çerçevede nakdi giriş yaratacak konut adedi sırasıyla 17 ve 24’tür. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 253 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 1.630 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 386 adet konut teslim edilmiştir. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Şirket’in ön satış sözleşmelerini yapmış olduğu 54.960.626 TL tutarında ertelenmiş geliri bulunmakta olup, teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

Bu çerçevede, Şirket’in likiditeye yönelik mevcut kaynakları yeterli olup, projekte edilen nakit akımları için ek kaynağa ihtiyacı bulunmayacağı kanaatindeyiz.

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.

Yeniden değerlendirme yöntemi

Şirket’in İstanbul ilinde, Sarıyer ilçesinde bulunan ofis binası ve Ankara ilinde, Çankaya ilçesinde bulunan binası 30 Aralık 2022 tarihinde bağımsız bir ekspertiz şirketi olan Terra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden değerlendirilmiştir.

Şirket, binalarının değerlemesinde, “Yeniden Değerleme Modelini” esas almaktadır. Binalar yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerleri ile gösterilmiştir. Binaların yeniden değerlendirilmiş 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 değerlendirme fonu” hesabında muhasebeleştirilir. Eğer yeniden değerlendirilmiş değeri ile net defter değeri arasındaki fark, net defter değerinden düşükse doğrudan dönemin kar veya zararı tablosunda muhasebeleştirilir. Ancak ilk yeniden değerlendirme uygulaması yapıldığında doğan ve öz kaynaklara alınan yeniden değerlendirme artışında daha sonraki yıllarda yapılan yeniden değerlendirme 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 öz kaynaklar altında sunulur.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar (Devamı)

Ertelenmiş vergi ile netleştirilmiş yeniden değerlendirme fonu, özkaynaklar içerisinde gösterilmektedir.

Özkaynakların altındaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonları duran varlık satılınca yine özkaynaklar altında “Geçmiş Yıllar Karları” hesabına transfer edilir.

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.

2.3 Türkiye finansal raporlama standartları’ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

2.3.1 Türkiye finansal raporlama standartları’ndaki değişiklikler

a. Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1. Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1’e ilişkin Değişiklikler)
2. Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8’e ilişkin Değişiklikler)
3. Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan Değişiklikler

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

b. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17’ye İlişkin Değişiklikler)

Aralık 2021’de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9’un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17’ye İlişkin Değişiklikler)’i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17’ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17’nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17’ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 17’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye finansal raporlama standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

2020 değişikliklerinin belirli yönlerini yeniden ele aldıktan sonra; UMSK, bir hakkın koşulsuz olması gerekliliğini kaldırmıştır ve bunun yerine, uzlaşmayı erteleme hakkının öze sahip olmasını ve raporlama döneminin sonunda mevcut olmasını şart koşmaktadır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır.

Bu hak, bir kredi düzenlemesinde belirtilen koşullara (sözleşmelere) uyan bir şirkete tabi olabilir. Gelecekteki sözleşmelere tabi olan uzun vadeli borçlar için de ek açıklamalar gereklidir. Değişiklikler aynı zamanda bir işletmenin kendi hisseleri ile ödenebilecek bir borcu nasıl sınıflandırdığına da açıklık getirmektedir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Ayrıca, daha önce yayınlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan Değişiklikler

Eylül 2022'de UMSK tarafından Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar'da yapılan değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır. TFRS 16 Kiralamalar'da yapılan değişiklikler, satıcı-kiracı bir satış ve geri kiralama işleminde ortaya çıkan değişken kira ödemelerinin nasıl muhasebeleştirildiğini etkilemektedir. Değişiklikler, değişken kira ödemeleri için yeni bir muhasebe modeli getirmektedir ve satıcı-kiracıların 2019'dan bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemlerini yeniden değerlendirmelerini ve muhtemelen yeniden düzenlemelerini gerektirecektir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 *Türkiye finansal raporlama standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)*

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

- İlk muhasebeleştirmede, satıcı-kiracı, bir satış ve geri kiralama işleminden kaynaklanan kira yükümlülüğünü ölçtüğünde, değişken kira ödemelerini dâhil eder.
- İlk muhasebeleştirmeden sonra, satıcı-kiracı, elinde bulundurduğu kullanım hakkıyla ilgili hiçbir kazanç veya kayıp muhasebeleştirmeyecek şekilde, kiralama yükümlülüğünün sonraki muhasebeleştirilmesine ilişkin genel hükümleri uygular.

Satıcı-kiracı, sonraki ölçümlerde yeni hükümleri karşılayan farklı yaklaşımlar uygulayabilir.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar uyarınca, satıcı-kiracı, TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra yapılan satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin değişiklikleri geriye dönük olarak uygulamalıdır. TFRS 16'nın 2019'da uygulanmasından bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemleri belirlenerek yeniden incelenmeli ve değişken kira ödemelerini içerenler imkan dâhilinde yeniden düzenlenmelidir.

TFRS 16'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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	5.049.364	5.049.364	-	-
Nurol Tower	4.227.160	4.204.086	23.074	-
Nurol Residence	2.159.539	2.159.539	-	1.458.900
Nurol Plaza	1.021.869	1.021.869	-	16.567
Oasis Bodrum	780.386	780.386	-	-
Karum AVM	11.745	11.745	-	-
Nurol Life	-	-	-	-
Ara toplam	13.250.063	13.226.989	23.074	1.475.467
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Park	7.524.772	5.920.114	1.604.658	-
Nurol Life	-	-	-	1.822.587
Nurol Tower	-	-	-	-
Ara toplam	7.524.772	5.920.114	1.604.658	1.822.587
Toplam	20.774.835	19.147.103	1.627.732	3.298.054

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

31 Mart 2022 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	2.548.297	2.494.515	53.782	-
Nurol Tower	1.941.328	1.927.747	13.581	-
Nurol Residence	1.858.952	1.858.952	-	-
Nurol Plaza	788.168	788.168	-	-
Oasis Bodrum	362.469	362.469	-	-
Karum AVM	8.100	8.100	-	-
Nurol Life	-	-	-	-
Ara toplam	7.507.314	7.439.951	67.363	-
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Park	126.410.532	104.105.898	22.304.634	-
Nurol Life	20.817.471	17.955.964	2.861.507	-
Nurol Tower	3.675.926	3.172.142	503.784	-
Ara toplam	150.903.929	125.234.004	25.669.925	-
Toplam	158.411.243	132.673.955	25.737.288	-

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Bankalar		
Nurol Yatırım Bankası (“Nurol Bank”)	20.046.709	78.509.364
Toplam	20.046.709	78.509.364
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	153.882	-
Tümad Madencilik San. ve Tic. A.Ş.	-	1.072.502
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	-	3.322
Sgo İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-
Toplam	153.882	1.075.824
Kısa vadeli ticari borçlar		
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	212.133	190.224
Nurol Holding A.Ş. (“Nurol Holding”) (*)	64.348	10.239
Nurol Park Site Yönetimi	46.125	-
Nurol Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	14.631	32.684
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	-	513.439
Nurol Plaza Yönetimi	-	5.979
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	1.654
Toplam	337.237	754.219

(*) Şirket’in Nurol Holding’e olan borcu, Şirket’in Holding’e ödeyeceği yansıtma giderlerinden oluşmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

Gelirler	2023	2022
<i>İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri</i>		
Nurol İnşaat Ticaret A.Ş.	1.249.331	737.535
Nurol Park Site Yönetimi	-	207.727
Diğer	11.745	10.823
Toplam	1.261.076	956.085

İlişkili taraflardan diğer gelirler

Nurol Park Site Yönetimi	48.623	387.354
Nurol Holding A.Ş.	-	24.938
Diğer	-	63.644
Toplam	48.623	475.936

Giderler	2023	2022
----------	------	------

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

Nurol Sigorta	279.676	5.117
Toplam	279.676	5.117

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

Nurol Holding	576.450	413.730
Toplam	576.450	413.730

İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	554.766	353.145
Toplam	554.766	353.145

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri

	2023	2022
Nurol Tower Site Yönetimi	1.268.933	989.861
Nurol Life Site Yönetimi	1.244.668	605.380
Nurol Park Site Yönetimi	1.110.962	557.768
Nurol Konakları	639.760	353.149
Nurol Plaza	250.463	7.047
Botim	28.383	20.519
Toplam	4.543.169	2.533.724

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

	2023	2022
Nurol Holding	290	1.075.074
Nurol Yatırım Bankası	19.175	11.057
Toplam	19.465	1.086.131

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

Nurol Holding	95.689	96.457
Nurol Plaza	63.773	-
Bosfor Turizm	18.645	7.626
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	-	353.145
Toplam	178.107	457.228

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (Yatırım harcamaları)

Nurol İnşaat	365.909	61.364
Toplam	365.909	61.364

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

Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.277.872	426.879
Toplam	1.277.872	426.879

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kasa	1.591	3.470
Ters repo işlemleri	20.127.481	79.045.980
Bankalar - vadesiz mevduat	27.585.608	49.711.702
Bankalar - vadeli mevduat	93.308.178	105.541.078
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	141.022.858	234.302.230
Blokeli mevduatlar (-)	(72.530)	(30.711.793)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	140.950.328	203.590.437

31 Mart 2023 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin blokeli mevduatı 72.530 TL'dir. (31 Aralık 2022: 30.711.793 TL).

Vadesiz mevduat

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	25.366.935	25.339.033
TL	639.003	24.372.669
Avro	1.579.670	-
Toplam	27.585.608	49.711.702

Vadeli Mevduat:

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	20.165.573	31.233.887
TL	73.142.605	74.307.191
Toplam	93.308.178	105.541.078

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	6.078.444	8.983.155
Alacak senetleri (*)	4.127.232	4.372.864
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	153.882	1.075.824
Şüpheli ticari alacaklar	158.781	158.781
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(158.781)	(158.781)
Toplam	10.359.558	14.431.843

(*) Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Nuro Park, Nuro Life ve Nuro Tower projesi kapsamında satmış olduğu üniteler için almış olduğu senetlerden oluşmaktadır.

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

Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

Verilen depozito ve teminatlar	9.372	9.372
Diğer çeşitli alacaklar (*)	30.801.333	34.073.312
Toplam	30.810.705	34.082.684

(*) Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, KDV alacağından oluşmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	337.237	754.219
Ticari borçlar	4.307.202	8.207.648
Toplam	4.644.439	8.961.867

7. UZUN VADELİ DİĞER ALACAKLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	556.750	735.774
Toplam	556.750	735.774

8. STOKLAR

Tamamlanan konut inşaat projeleri

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Nurol Life Projesi	20.298.981	20.297.822
Nurol Tower Projesi	12.138.144	12.138.271
Nurol Park Projesi	-	767.106
Toplam	32.437.125	33.203.199

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in inşaat projeleri üzerinde 800.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 800.000.000TL).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar	5.481.441	5.591.852
AVM Mağaza giderleri	2.851.770	1.907.737
Peşin ödenen komisyon giderleri	628.904	1.112.713
Sigorta giderleri	970.178	958.405
Toplam	9.932.293	9.570.707

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen komisyon giderleri	605.163	602.449
Sigorta giderleri	14.598	2.457
AVM mağaza giderleri	-	47.203
Toplam	619.761	652.109

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan avanslar (*)	50.589.663	55.849.449
Ertelenmiş gelirler	4.370.963	2.038.060
Toplam	54.960.626	57.887.509

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurool Life ve Nurool Tower projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.303.307.054	1.322.254.000
Toplam	1.303.307.054	1.322.254.000

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

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayıç değeri
Nurol Tower	“Pazar Yaklaşımı”	30 Aralık 2022	468.320.000
Oasis Cadde	“Pazar Yaklaşımı”	30 Aralık 2022	377.651.000
Nurol Life	“Pazar Yaklaşımı”	30 Aralık 2022	241.708.587
Nurol Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	30 Aralık 2022	120.766.567
Nurol Residence	“Pazar Yaklaşımı”	30 Aralık 2022	63.748.900
Bodrum Oasis	“Pazar Yaklaşımı”	30 Aralık 2022	29.662.000
Ankara Karum	“Pazar Yaklaşımı”	30 Aralık 2022	1.450.000
Toplam			1.303.307.054

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayıç değeri
Nurol Tower	“Pazar Yaklaşımı”	30 Aralık 2022	490.565.000
Oasis Cadde	“Pazar Yaklaşımı”	30 Aralık 2022	377.651.000
Nurol Life	“Pazar Yaklaşımı”	30 Aralık 2022	239.886.000
Nurol Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	30 Aralık 2022	120.750.000
Nurol Residence	“Pazar Yaklaşımı”	30 Aralık 2022	62.290.000
Bodrum Oasis	“Pazar Yaklaşımı”	30 Aralık 2022	29.662.000
Ankara Karum	“Pazar Yaklaşımı”	30 Aralık 2022	1.450.000
Toplam			1.322.254.000

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 13.250.063 TL (2022: 37.156.179 TL) kira geliri elde etmiştir (Not 16).

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 492.229.010 TL'dir (31 Aralık 2022: 487.435.491 TL).

Şirket'in Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Alternatifbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 300.000.000 TL tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca, Nurol Life projesi üzerinde Burganbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 1. derecede 417.400.000 TL, Nurol Plaza projesi üzerinde 72.600.000 TL, Nurol Park projesi üzerinde 10.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Transferler	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2023
Nurol Tower	490.565.000	-	-	(22.245.000)	-	468.320.000
Oasis Cadde	377.651.000	-	-	-	-	377.651.000
Nurol Life	239.886.000	-	1.822.587	-	-	241.708.587
Nurol Plaza	120.750.000	-	16.567	-	-	120.766.567
Nurol Residence	62.290.000	-	1.458.900	-	-	63.748.900
Oasis Bodrum	29.662.000	-	-	-	-	29.662.000
Karum AVM	1.450.000	-	-	-	-	1.450.000
Toplam	1.322.254.000	-	3.298.054	(22.245.000)	-	1.303.307.054

	1 Ocak 2022	Transferler	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2022
Nurol Tower	482.715.000	-	-	(14.905.000)	-	467.810.000
Oasis Cadde	287.638.000	-	-	-	-	287.638.000
Nurol Life	166.588.000	-	-	-	-	166.588.000
Nurol Plaza	71.050.000	-	-	-	-	71.050.000
Nurol Residence	37.800.000	-	-	(9.150.000)	-	28.650.000
Oasis Bodrum	18.530.000	-	-	-	-	18.530.000
Karum AVM	700.000	-	-	-	-	700.000
Toplam	1.065.021.000	-	-	(24.055.000)	-	1.040.966.000

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2023 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme	31 Mart 2023
Maliyet					
Binalar	21.220.000	-	-	-	21.220.000
Demirbaşlar	3.427.374	-	(790.000)	-	2.637.374
Tesis, makine ve cihazlar	2.764	-	-	-	2.764
Taşıtlar	647.335	-	-	-	647.335
Özel maliyetler	-	-	-	-	-
Toplam	25.297.473	-	(790.000)	-	24.507.473
Birikmiş amortisman					
Demirbaşlar	(2.015.818)	(126.362)	360.542	-	(1.781.638)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.764)	-	-	-	(2.764)
Taşıtlar	(219.903)	(44.997)	-	-	(264.900)
Özel maliyetler	-	-	-	-	-
Toplam	(2.238.485)	(171.359)	360.542	-	(2.049.302)
Net defter değeri	23.058.988				22.458.171

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 171.359 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin 15.301 TL (31 Aralık 2022: 7.742 TL) tutarındaki kısmı pazarlama giderlerine, 156.058 TL (31 Aralık 2022: 766.512 TL) tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir.

31 Mart 2022 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme	31 Mart 2022
Maliyet					
Binalar	12.305.000	-	-	-	12.305.000
Demirbaşlar	3.674.682	56.126	-	-	3.730.808
Tesis, makine ve cihazlar	2.764	-	-	-	2.764
Taşıtlar	304.379	-	-	-	304.379
Özel maliyetler	1.748.543	-	-	-	1.748.543
Toplam	18.035.368	56.126	-	-	18.091.494
Birikmiş amortisman					
Demirbaşlar	(1.923.047)	(159.439)	-	-	(2.082.486)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.764)	-	-	-	(2.764)
Taşıtlar	(175.851)	(14.650)	-	-	(190.501)
Özel maliyetler	(1.748.543)	-	-	-	(1.748.543)
Toplam	(3.850.205)	(174.089)	-	-	(4.024.294)
Net defter değeri	14.185.163				14.067.200

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. FİNANSAL BORÇLAR

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	236.626.841	345.073.693
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	236.626.841	345.073.693
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	-	-
Uzun vadeli ihraç edilen tahvillerin kısa vadeli kısmı	9.657.101	9.657.130
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	9.657.101	9.657.130
Uzun vadeli banka kredileri	-	-
Uzun vadeli ihraç edilen tahviller	-	-
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	-	-
Toplam finansal borçlanmalar	246.283.942	354.730.823

31 Mart 2023 ve 2022 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

Para cinsi	31 Mart 2023		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
TL	%14,45-%16	236.626.841	236.626.841
Toplam			236.626.841

Para cinsi	31 Aralık 2022		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
TL	%16-%28,5	345.073.693	345.073.693
Toplam			345.073.693

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan kısa	236.626.841	345.073.693
1 - 2 yıl	-	-

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Tahvil borçları (*)

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	TL	Yıllık faiz oranı (%)	TL	Yıllık faiz oranı (%)
Tahviller	9.657.101	23,25	9.657.130	23,25
	9.657.101		9.657.130	

(*) Şirket'in ihraç etmiş olduğu TL tahvilleri 3 ayda 1 kupon ödemeli olup tahvil anapara ödemesi vade sonunda yapılacaktır.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 800.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 800.000.000 TL).

31 Mart 2023 ve 2021 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

	2023	2022
Dönem başı - 1 Ocak	354.730.823	1.142.885.505
Alınan finansal borçlar	-	150.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(110.620.000)	(818.342.784)
Kur farkı giderleri / (geliri)	-	(123.977.595)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	2.173.119	4.165.697
Toplam	246.283.942	354.730.823

13. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	832.619.541	847.901.337
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	3.359.233	3.488.162
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket/Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	835.978.774	851.389.499

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %65,29'dur (31 Aralık 2022: %67,07).

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 2023 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 3.359.233 TL (31 Aralık 2022: 3.488.162 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 ipotegi 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 300.000.000 TL tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca, Nurol Life projesi üzerinde Burganbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 1. derecede 417.400.000 TL, Nurol Plaza projesi üzerinde 72.600.000 TL, Nurol Park projesi üzerinde 10.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	800.000.000	800.000.000	800.000.000	800.000.000
ABD Doları	-	-	-	-
Toplam		800.000.000		800.000.000

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.301.295	1.301.295	1.309.629	1.309.629
Toplam		1.301.295		1.309.629

Şirket'in taraf olmuş olduğu davalar

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla taraf olduğu 95 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolarında 11.900.732 TL (31 Aralık 2022: 22.042.639 TL) karşılık ayrılmıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

Nurol Tower projesinin yer aldığı taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatının iptali için gerçek kişiler tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 2014/656 Esas sayılı dosyası ile açılan iptal davasına, davalılar yanında müdahil olunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş olup, karar temyiz edilmiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket’in taraf olmuş olduğu davalar (Devamı)

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2017/767 Esas sayılı dosyası ile açılan davada, TOKİ tarafından İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy, 9773 ada, 1-2 parsellere ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptali talep edilmiş, bahsi geçen taşınmaz üzerinde Nuro Tower projesi inşa edilmiş olduğundan davaya davalı TOKİ yanında müdahil olunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, karara itiraz edilmiştir. Dosya temyiz incelemesi Danıştay’da devam etmektedir.

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği düşünülmektedir.

14. 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	2.388.706	1.724.386
Toplam	2.388.706	1.724.386

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket’in diğer kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılığı	11.900.732	22.042.639
Tapu maliyet karşılığı	-	3.543.492
Diğer	3.438.503	2.628.425
Toplam	15.339.235	28.214.556

Diğer dönen varlıklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket’in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	55.099.759	51.755.555
Diğer	532.008	287.597
Toplam	55.631.767	52.043.152

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve kesintiler	1.711.443	2.763.396
Toplam	1.711.443	2.763.396

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Nurol Holding	46,39	155.564.078	46,39	155.564.078
Halka açık kısım	36,89	123.719.922	36,89	123.719.922
Nurol LLC	7,52	25.220.000	7,52	25.220.000
Nurol Teknoloji San. ve Mad. Tic. A.Ş.	5,30	17.760.000	5,30	17.760.000
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	3,09	10.391.760	3,09	10.391.760
Nurol Otelcilik ve Turizm İşletme A.Ş.	0,79	2.680.000	0,79	2.680.000
Diğer	0,02	12.240	0,02	12.240
Toplam	100	335.348.000	100	335.348.000

Sermaye artırımına yönelik Sermaye Piyasası Kurulu başvurusu 15 Temmuz 2015 tarihinde yapılmış ve Sermaye piyasası kurulu 19 Eylül 2015 tarih ve 2015 / 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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

5 Mart 2020 tarih ve 4 no'lu yönetim kurulu kararına istinaden, Şirket'in 400.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak koşulu ile, her biri 1 TL nominal değerde paylardan oluşan 205.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, toplam satış hasılatı 360.000.000 TL olacak şekilde, mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere 90.000.000 TL arttırılarak, 295.000.000 TL'ye çıkarılmasına, sermaye artırımını 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

Şirket yönetim kurulunun tahsisli sermaye artırımına ilişkin olarak almış olduğu 16 Mart 2022 tarih ve 2022/5 sayılı karar çerçevesinde hazırlanmış ihraç belgesinin onaylanması için SPK'ya 18 Mart 2022 tarihinde başvurulmuştur. 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 Nurol Holding Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, sermaye artırımını işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Sermaye artış tutarını içeren Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesinin yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 8 Nisan 2022 tarihinde tescil edilmiş olup, tescil 8 Nisan 2022 tarih ve 10555 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	7.021.505	7.021.505
Toplam	7.021.505	7.021.505

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 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 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Ödenmiş sermaye (Devamı)

Paylara İlişkin Primler

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Hisse senedi ihraç primleri	864.652.480	864.652.480
Toplam	864.652.480	864.652.480

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Mart 2023 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 1.312.727 TL (31 Aralık 2022: 1.395.352 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kayıp, TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Yeniden değerlemeden kaynaklanan 17.109.549 TL (31 Aralık 2022: 17.109.549 TL) diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonu altında toplanmıştır.

Kar Dağıtımı

Nurul 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 dağıtılmadığı 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kar Dağıtımı (Devamı)

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, Şirket 2021 hesap dönemi Olağan Genel Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmak suretiyle yürürlüğe girer ayrıca, Şirket kurumsal internet sitesi üzerinden kamuya açıklanır. Kâr Dağıtım Politikası'nda yapılacak değişiklikler de aynı usule tabidir.

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>	2023	2022
Konut satış geliri	7.524.772	150.903.929
Kira gelirleri	13.250.063	7.507.314
Toplam hasılat	20.774.835	158.411.243
Satışların maliyeti	(1.627.732)	(25.737.288)
Brüt kar	19.147.103	132.673.955

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Satılan konutların maliyeti	(1.604.658)	(25.737.288)
İşletme giderleri	(23.074)	-
Toplam	(1.627.732)	(25.737.288)

17. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Reklam ve tanıtım giderleri	(10.908.964)	(37.964.670)
Personel giderleri	(5.340.953)	(2.091.180)
Ofis giderleri	(1.516.445)	(1.157.799)
Kira giderleri	(1.022.146)	(81.300)
Danışmanlık giderleri	(980.539)	(855.270)
Amortisman giderleri	(15.301)	(3.484)
Diğer giderler	(629.578)	(400.042)
Toplam	(20.413.926)	(42.553.745)

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Kira ve aidat giderleri	(3.835.771)	(2.429.584)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.556.340)	(1.839.063)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(1.172.439)	(469.831)
Personel giderleri	(2.683.279)	(829.639)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(1.098.274)	(146.678)
Danışmanlık giderleri	(540.584)	(421.863)
Sigorta giderleri	(341.599)	(201.404)
Amortisman ve itfa giderleri	(153.173)	(174.089)
Diğer giderler	(180.136)	(494.888)
Toplam	(11.561.595)	(7.007.039)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Nitelik		
Reklam ve tanıtım giderleri	(10.908.964)	(37.964.670)
Satışların maliyeti	(1.627.732)	(25.737.288)
Personel giderleri	(8.024.232)	(2.920.819)
Kira ve aidat giderleri	(4.857.917)	(2.510.884)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(2.688.884)	(1.627.630)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.556.340)	(1.839.063)
Danışmanlık giderleri	(1.521.123)	(1.277.133)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(1.098.274)	(146.678)
Sigorta giderleri	(405.842)	(201.404)
Amortisman ve itfa giderleri	(168.474)	(177.573)
Diğer giderler	(745.471)	(894.930)
Toplam	(33.603.253)	(75.298.072)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	30.965.689	13.083.383
Kambiyo karları	1.470.611	24.490.706
Diğer	204.999	1.708.265
Toplam	32.641.299	39.282.354

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Kambiyo zararları	(540.373)	(4.623.632)
Diğer	(684.182)	(796.798)
Toplam	(1.224.555)	(5.420.430)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

20. FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Faiz giderleri	(11.707.786)	(63.139.159)
Kambiyo zararları	-	(44.870.355)
Komisyon giderler	(3.122.117)	(1.863.115)
Toplam	(14.829.903)	(109.872.629)

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Faiz gelirleri	7.189.727	1.149.964
Toplam	7.189.727	1.149.964

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. 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.

22. 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.

	2023	2022
Net dönem karı	10.948.150	11.184.292
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	335.348.000	310.200.000
Pay başına kayıp	0,0326	0,0361

23. 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 2023 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	48.483.290	57.192.342
Yükümlülükler	(16.115.213)	(15.157.914)
Net bilanço pozisyonu	32.368.077	42.034.428

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Döviz kuru riski (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Mart 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			
Nakit ve nakit benzerleri	75.938	2.378.085	47.110.481
Ticari alacaklar	54.904	12.049	1.372.809
Toplam varlıklar	130.842	2.390.134	48.483.290
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	-	-
Ticari borçlar	(58.097)	(778.579)	(16.115.213)
Toplam yükümlülükler	(58.097)	(778.579)	(16.115.213)
Net bilanço pozisyonu	72.745	1.611.555	32.368.077
Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;			
ABD Doları karşısında			30.854.827
Avro karşısında			1.513.248
Net yabancı para pozisyonu			32.368.075

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Döviz kuru riski (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2022 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			
Nakit ve nakit benzerleri	-	3.025.565	56.572.922
Ticari alacaklar	2.934	29.999	619.420
Toplam varlıklar	2.934	3.055.564	57.192.342
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	-	-
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(36.673)	(771.559)	(15.157.914)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	-	-
Toplam yükümlülükler	(36.673)	(771.559)	(15.157.914)
Net bilanço pozisyonu	(33.739)	2.284.005	42.034.428
Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;			
ABD Doları karşısında			42.707.015
Avro karşısında			(672.587)
Net yabancı para pozisyonu			42.034.428

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Mart 2023	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	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	6.170.971	(6.170.971)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	6.170.971	(6.170.971)	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	302.651	(302.651)	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	302.651	(302.651)	-	-
31 Aralık 2022	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	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	8.541.402	(8.541.402)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	8.541.402	(8.541.402)	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(134.517)	134.517	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(134.517)	134.517	-	-

Sermaye yönetimi

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

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

25. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Mart 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 2020 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.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	141.022.858	234.302.231
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.335.744.180	1.355.457.200
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		132.757.710	136.299.644
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.609.524.748	1.726.059.073
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	246.283.942	354.730.823
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1.280.373.580	1.269.342.805
Diğer kaynaklar		82.867.226	101.985.445
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.609.524.748	1.726.059.073
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	120.821.256	124.540.987
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	32.619.541	47.901.337
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	101.214.113	114.694.971

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. 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 Tebliğ Md. 22/(e)	%0,00	%0,00	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%82,99	%78,53	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%8,76	%13,57	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	%0,00	%0,00	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,00	%0,00	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	%0,00	%0,00	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (*) (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%21,78	%29,30	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (***)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%7,51	%7,22	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%6,29	%6,64	Azami %10

(*) Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı 72.530 TL'dir. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmiştir.

(**) Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 3.359.233 TL (31 Aralık 2022: 3.488.162 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar “Gayrinakdi Krediler” ve “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 13).

(***) Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı 72.530 TL'dir. Bu tutarlar “Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden ve vadeli mevduat/katılma hesabı” tutarlarından netlenerek ilgili oran hesaplamalarına dahil edilmiştir.