

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren
Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-47
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-15
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	16
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	17-19
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	20
NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	21
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	21-22
NOT 8 UZUN VADELİ DİĞER ALACAKLAR.....	22
NOT 9 STOKLAR	22
NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	22-23
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	23-24
NOT 12 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	25-26
NOT 13 FİNANSAL BORÇLAR	27
NOT 14 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	28-29
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	29-30
NOT 16 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30-31
NOT 17 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	31-36
NOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	36
NOT 19 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	37
NOT 20 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	37
NOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER).....	38
NOT 22 FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ).....	38
NOT 23 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	39
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	39
NOT 25 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	40-41
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP).....	41
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	41-45
NOT 28 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	45
NOT 29 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	45-47

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot referansı	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		795.824.099	865.602.850
Nakit ve nakit benzerleri	5	32.241.294	17.809.491
Finansal yatırımlar	6	216.301.207	226.921.746
Ticari alacaklar		16.437.142	12.948.229
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	16.437.142	12.948.229
Diğer alacaklar	7	55.449.235	30.002.652
Stoklar	9	416.917.594	486.142.725
Peşin ödenmiş giderler	10	13.730.753	10.500.735
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	16	246.726	601.224
Diğer dönen varlıklar	16	44.500.148	80.676.048
Duran varlıklar		5.176.226.849	5.398.714.176
Diğer alacaklar	8	21.066	24.647
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	4.554.472.606	4.553.788.634
Maddi duran varlıklar	12	95.637.493	97.046.362
Maddi olmayan duran varlıklar	12	207.435	246.329
Peşin ödenmiş giderler	10	3.246.089	10.994.960
Ertelenmiş vergi varlığı	25	522.642.160	736.613.244
Toplam varlıklar		5.972.050.948	6.264.317.026

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot referansı	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		416.218.176	462.286.382
Kısa vadeli borçlanmalar	13	119.696.291	142.861.889
Ticari borçlar		170.128.966	192.267.294
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4,7	567.951	2.746.714
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	169.561.015	189.520.580
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.887.309	2.139.193
Diğer borçlar		79.874.096	81.076.171
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	79.874.096	81.076.171
Ertelenmiş gelirler	10	16.041.961	14.496.383
Kısa vadeli karşılıklar		23.706.643	22.205.273
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	5.546.135	1.767.523
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	18.160.508	20.437.750
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	4.882.910	7.240.179
Ara Toplam		416.218.176	462.286.382
Uzun vadeli yükümlülükler		3.632.757	3.953.217
Uzun vadeli karşılıklar		3.632.757	3.953.217
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	3.632.757	3.953.217
ÖZKAYNAKLAR		5.552.200.015	5.798.077.427
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		5.552.200.015	5.798.077.427
Ödenmiş Sermaye	17	335.348.000	335.348.000
Sermaye düzeltme farkları	17	2.530.886.840	2.530.886.840
Paylara ilişkin primler	17	5.525.309.805	5.525.309.805
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		(1.503.413)	(2.765.339)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		917.938	917.938
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	72.891.318	72.891.318
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(2.664.511.135)	(3.644.335.383)
Net dönem karı veya zararı		(247.139.338)	979.824.248
Toplam kaynaklar		5.972.050.948	6.264.317.026

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

Kar veya Zarar Kısım	Dipnot referansı	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2024
Hasılat	18	161.728.402	560.444.063
Satışların Maliyeti (-)	18	(78.094.066)	(295.976.054)
Brüt Kar		83.634.336	264.468.009
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(27.773.744)	(32.251.259)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(84.502.728)	(209.040.508)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	16.994.770	50.010.073
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(9.350.244)	(33.151.430)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		(20.997.610)	40.034.885
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	-	5.596.808
Finansman (Gideri)/Geliri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)		(20.997.610)	45.631.693
Finansman Geliri	22	10.374.068	18.399.859
Finansman Giderleri (-)	22	(24.100.797)	(43.606.184)
Net Parasal Kayıp/ Kazanç	23	1.015.260	90.420.804
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)		(33.709.079)	110.846.172
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	(213.430.259)	-
Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)		-	-
Dönem Karı/(Zararı)		(247.139.338)	110.846.172
Pay Başına Kazanç/(Kayıp) (Kı)	26	(0,7370)	0,3305
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		1.802.751	698.332
- Vergi etkisi		(540.825)	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		1.261.926	698.332
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(245.877.412)	111.544.504

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Ana ortaklığa ait öz kaynaklar
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Maddi duran varlık değer artış fonu		Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	335.348.000	2.530.886.840	5.525.309.805	(3.436.910)	981.280	72.891.319	(4.852.689.791)	1.208.354.407	4.817.644.950
Transferler		-	-	-	-	-	-	1.208.354.407	(1.208.354.407)	-
Toplam kapsamlı gelir (*)		-	-	-	698.332	-	-	-	110.846.172	111.544.504
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	335.348.000	2.530.886.840	5.525.309.805	(2.738.578)	981.280	72.891.319	(3.644.335.384)	110.846.172	4.929.189.454
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	335.348.000	2.530.886.840	5.525.309.805	(2.765.339)	917.938	72.891.318	(3.644.335.383)	979.824.248	5.798.077.427
Transferler		-	-	-	-	-	-	979.824.248	(979.824.248)	-
Toplam kapsamlı gelir (*)		-	-	-	1.261.926	-	-	-	(247.139.338)	(245.877.412)
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	335.348.000	2.530.886.840	5.525.309.805	(1.503.413)	917.938	72.891.318	(2.664.511.135)	(247.139.338)	5.552.200.015

(*) Bknz Not 17

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		21.919.734	108.582.303
Dönem Karı		(247.139.338)	110.846.172
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		219.198.578	12.773.217
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12,20	1.653.523	1.221.213
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.346.069	2.492.155
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	12.323.985	23.596.145
Vergi Gideri İle İlgili Düzeltmeler	25	213.430.259	-
Parasal pozisyon kayıp ve kazançlarıyla ilgili düzeltmeler		(11.555.258)	(14.536.296)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		49.860.494	(14.753.669)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(10.566.908)	19.551.132
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artışla ilgili düzeltmeler		(25.443.002)	9.783.942
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler	9	69.225.131	285.269.213
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		4.518.853	(2.946.471)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(22.138.328)	(191.092.440)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		(1.202.075)	16.841.157
Ertelenmiş gelirdeki azalış ile ilgili düzeltmeler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)		1.545.578	(136.048.610)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		33.921.245	(16.111.592)
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı		21.919.734	108.865.720
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(283.417)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		9.730.807	(73.539.658)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(209.186)	(1.343.438)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	12	3.426	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(683.972)	-
Finansal yatırımlardaki artış azalış		10.620.539	(72.196.220)
C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(22.699.064)	(57.496.860)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	13	122.854.856	179.534.978
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	13	(133.867.582)	(200.190.657)
Ödenen faiz		(22.029.797)	(56.056.514)
Alınan faiz		10.343.459	19.215.333
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net (Azalış) / Artış (A+B+C)		8.951.477	(22.454.215)
D.Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		7.077.995	(23.738.444)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		16.029.472	(46.192.659)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	17.800.609	168.572.048
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(1.628.278)	(22.180.345)
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	32.201.803	100.199.044

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu 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 29 Nisan 2025 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 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2025	2.954,69	1,00000	250%
31 Aralık 2024	2.684,55	1,10063	291%
31 Mart 2024	2.139,47	1,38104	309%

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.

**31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

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

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

c. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

d. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

**31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

Ağustos 2023'te Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("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.

İlgili değişiklikler Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 5 Haziran 2024 tarihinde aynı şekilde yapılarak yayımlanmıştır.

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 – TMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkilerinde yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir

**31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

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

UFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

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

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

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

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

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

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

Koşullu özelliğe sahip finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

Elektronik ödemelerle mutabakat

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

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

Diğer değişiklikler

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

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlara ilişkin açıklamalar

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

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

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

**31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

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

-kamuya hesap verebilirliğinin olmaması

-Ana ortaklığının UFRS Muhasebe Standartları'na göre konsolide finansal tablo hazırlaması.

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

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

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

UFRS Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik:

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

İşlem Fiyatı (UFRS 9: Finansal Araçlar'a Yapılan Değişiklikler):

UFRS 9'da yer alan ve özellikle UFRS 9'un bazı paragraflarında, UFRS 15'teki tanımıyla mutlaka tutarlı olmayan bir anlamda kullanılan 'İşlem fiyatı' terimi, 'UFRS 15 uygulayarak belirlenen tutar' ile değiştirecek şekilde güncellenmiştir.

Kira Yükümlülüklerinin finansal tablo dışı bırakılması (UFRS 9: Finansal Araçlar'a Yapılan Değişiklikler):

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

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

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

UFRS 1, şu amaçlarla değiştirilmiştir:

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

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

Finansal Tablodan Çıkarma sırasında oluşan Kar veya Zararlar (UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'a Yapılan Değişiklikler):

UFRS 7'deki rehberliğin finansal tablodan çıkarma sırasında oluşan kayıp ve kazançların muhasebeleştirilmesine ilişkin, tüm gereklilikleri örneklemediğini açıklayan bir ifade eklenmiştir. Ayrıca, "gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan girdiler" ifadesi, UFRS 13 terminolojisiyle uyumlu olması için "gözlemlenemeyen girdiler" olarak düzeltilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer ile İşlem Fiyatı Arasındaki Ertelenmiş Farkın Açıklanması (UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'a Yapılan Değişiklikler):

Mayıs 2011'de yayımlanan UFRS 13 sonrası düzeltilmeyen ifade, bu değişiklikle işlem fiyatının ilk tanımlama anında piyasa değerinden farklı olabileceği kavramını basitleştirip netleştirerek açıklamaktadır. Gerçeğe uygun değeri, aynı varlık veya yükümlülük için aktif bir piyasada alınıp satılan bir fiyatla (Seviye 1 girdi) veya yalnızca gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanan bir değerlendirme tekniğiyle desteklenmez. (Bu durumlarda sonraki dönemlerde fark, UFRS 9'a göre kar veya zararda tanınacaktır.)

Kredi Riski Açıklamaları:

UFRS 7'nin atıfta bulunulan paragraflarındaki tüm gereklilikleri mutlaka örneklemediğini açıklamak için IG1 paragrafını değiştirerek netlik sağlamıştır.

Fiili Vekilin Belirlenmesi (UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolara Yapılan Değişiklikler):

Yatırımcının başka bir tarafın kendi adına hareket edip etmediğini belirlenmesi sırasında, yatırımcı faaliyetlerini yönlendiren tarafların, yatırımcının adına hareket etmesi için o tarafı yönlendirme yeteneğine sahip olduğunda, bir tarafın fiili vekil olarak hareket edip etmediğini belirlemek için daha az kesin bir dil kullanacak şekilde değiştirilmiştir, bu durumda değerlendirme gereklidir.

**31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

Maliyet Yöntemi (UMS 7'ye Yapılan Değişiklikler):

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

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

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

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

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

YETA'lar için Kendi için Kullanım Muafiyeti

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

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

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

**31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

YETA'lar için Korunma Muhasebesi Gerekliliği

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

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

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

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

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

- 1) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)
- 2) Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan Değişiklikler
- 3) TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları
- 4) TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar
- 5) Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları- TMS 12 Değişiklikleri : UMSK, Küresel Anti-Temel Erozyon Kuralları'nı ("GloBE model kuralları") uygulayan mevzuatın getirdiği ertelenmiş vergi ile ilgili muhasebeleştirmeye dair geçici bir zorunlu muafiyet getirmek üzere UMS 12'yi değiştirmiştir. Bu muafiyet kapsamında, şirketler ek vergiye ilişkin ertelenmiş vergi ayırma ve açıklama yükümlülüğünden muaf tutulmuştur. Ancak, muafiyetin uygulandığını açıklamaları gerekmektedir.

Muafiyet, hemen yürürlüğe girmiştir ve UMS 8 çerçevesinde geriye dönük olarak uygulanır. UMSK, bu muafiyeti kaldırmaya veya kalıcı hale getirmeye karar verene kadar geçerli olacaktır. Tüm bu değişiklikler değişiklikler KGK tarafından TMS 8 ve TMS 12'de de yapılarak yürürlüğe girmiştir.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Mart 2025 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	14.637.730	14.637.730	-	-
Nurol Tower	8.380.647	8.380.647	-	-
Nurol Residence	5.761.736	5.761.736	-	50.000
Nurol Plaza	3.362.204	3.362.204	-	633.972
Oasis Bodrum	2.016.152	2.016.152	-	-
Karum AVM	26.288	26.288	-	-
Ara toplam	34.184.757	34.184.757	-	683.972
Konut ve ofis projeleri				
Ödül İstanbul	127.543.645	49.449.579	78.094.066	-
Ara toplam	127.543.645	49.449.579	78.094.066	-
Toplam	161.728.402	83.634.336	78.094.066	683.972

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

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	13.846.244	13.846.244	-	-
Nurol Tower	7.915.107	7.915.107	-	-
Nurol Residence	6.995.445	6.995.445	-	-
Nurol Plaza	1.657.430	1.657.430	-	-
Oasis Bodrum	1.591.064	1.591.064	-	-
Karum AVM	26.024	26.024	-	-
Ara toplam	32.031.314	32.031.314	-	-
Konut ve ofis projeleri				
Ödül İstanbul	444.492.415	230.789.737	213.702.678	-
Nurol Life	83.920.334	1.646.958	82.273.376	-
Ara toplam	528.412.749	232.436.695	295.976.054	-
Toplam	560.444.063	264.468.009	295.976.054	-

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

Bankalar- Ters Repo	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ("Nurol Bankası")	13.974	11.070
Toplam	13.974	11.070

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Nurol Park Site Yönetimi	297.936	-
Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.	170.801	97.978
Nurol Holding A.Ş.	93.911	8.962
Nurol Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	5.303	-
Botim İşletme Yönetim Tic.A.Ş.	-	2.180.777
Nurol Construction Germany Gmbh	-	458.997
Toplam	567.951	2.746.714

Gelirler

İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.	1.731.157	1.658.197
Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.	1.489.615	-
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	26.279	26.037
Nurol Holding A.Ş.	5.138	3.897
Nurol Yatırım Bankası	-	17.879
Toplam	3.252.189	1.706.010

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Giderler

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Nurol Sigorta	917.319	956.633
Toplam	917.319	956.633

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Nurol Construction Germany Gmbh	715.549	1.401.247
Nurol Holding	255.692	214.544
Toplam	971.241	1.615.791

İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	-	669.016
Toplam	-	669.016

İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri ()*

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Nurol Tower Site Yönetimi	5.879.280	5.065.824
Nurol Life Site Yönetimi	3.967.581	2.111.496
Nurol Park Site Yönetimi	1.877.260	2.593.126
Nurol Konakları	1.211.346	1.322.212
Botim	39.381	33.581
Nurol Plaza	-	12.985
Toplam	12.974.848	11.139.224

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Nurol Yatırım Bankası	12.921	43.514
Nurol Holding	98	264
Toplam	13.019	43.778

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	981.750	900.383
Bosfor Turizm	87.148	30.160
Nurol Plaza	68.487	-
Nurol Holding	48.078	48.698
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	10.526	-
Toplam	1.195.989	979.241

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	4.579.024	4.479.269
Toplam	4.579.024	4.479.269

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kasa	15.296	13.208
Banka		
- Vadesiz mevduat	16.567.632	10.625.095
- Vadeli mevduat	15.644.414	7.160.118
Ters repo işlemleri	13.952	11.070
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	32.241.294	17.809.491
Faiz tahakkukları	(39.491)	(8.882)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	32.201.803	17.800.609

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 13.952 TL ters repo işlemi bulunmaktadır. Ters reponun faiz oranı %40'dır. Vadeli mevduat ve ters repo için tahakkuk eden toplam faiz tutarı 39.491 TL'dir.

Vadesiz mevduat

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
ABD Doları	6.961.090	3.427.309
Avro	6.877.218	1.042.688
TL	2.729.324	6.155.098
Toplam	16.567.632	10.625.095

Vadeli Mevduat:

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
TL (*)	15.644.414	7.160.118
Toplam	15.644.414	7.160.118

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %40,50- %48'tür (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %44- %52'dir).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Fon(**)	137.453.519	146.788.363
Eurobond(*)	78.847.688	80.133.383
Toplam	216.301.207	226.921.746

(*) 6 Mayıs 2025 vadeli %4 kupon oranı bulunan 2.074.404 ABD doları nominal değeri olan T.C Hazine Müsteşarlığı borçlanma senedinden oluşmaktadır.

(**) Büyük ölçüde Deniz Portföy On ikinci Serbest (Döviz) ve Nurol Portföy 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	16.437.142	12.948.229
Şüpheli alacaklar	1.190.912	1.310.751
Toplam	17.628.054	14.258.980
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.190.912)	(1.310.751)
Toplam	16.437.142	12.948.229

(*) Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla alacak senet ve çekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Yoktur.).

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

Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Diğer çeşitli alacaklar (*)	55.417.126	29.905.990
Verilen depozito ve teminatlar	32.109	96.662
Toplam	55.449.235	30.002.652

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	169.561.015	189.520.580
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	567.951	2.746.714
Toplam	170.128.966	192.267.294

Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	79.874.096	81.076.171
Toplam	79.874.096	81.076.171

8. UZUN VADELİ DİĞER ALACAKLAR

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	21.066	24.647
Toplam	21.066	24.647

9. STOKLAR

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ödül İstanbul Projesi	168.021.719	237.246.850
Nurol Life Projesi	131.194.190	131.194.190
Nurol Tower Projesi	117.701.685	117.701.685
Toplam	416.917.594	486.142.725

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar	5.458.539	7.030.828
Sigorta giderleri	4.277.648	-
Peşin ödenen komisyon giderleri	2.371.802	2.257.981
Peşin ödenen giderler	1.622.764	1.211.926
Toplam	13.730.753	10.500.735

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen giderler	3.195.994	5.849.957
Sigorta giderleri	50.095	4.720.381
Peşin ödenen komisyon giderleri	-	424.622
Toplam	3.246.089	10.994.960

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş gelirler (*)	16.010.858	3.486.404
Alınan avanslar	31.103	11.009.979
Toplam	16.041.961	14.496.383

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.554.472.606	4.553.788.634
Toplam	4.554.472.606	4.553.788.634

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

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	31-Aralık-24	1.388.100.606
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	31-Aralık-24	1.266.101.532
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	31-Aralık-24	912.763.731
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31-Aralık-24	447.955.460
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31-Aralık-24	380.156.796
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	31-Aralık-24	152.106.743
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	31-Aralık-24	6.603.766
Toplam			4.553.788.634

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	31-Aralık-24	1.388.100.606
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	31-Aralık-24	1.266.101.532
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	31-Aralık-24	912.763.731
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31-Aralık-24	447.955.460
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31-Aralık-24	380.156.796
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	31-Aralık-24	152.106.743
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	31-Aralık-24	6.603.766
Toplam			4.553.788.634

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 34.184.757 TL (2024: 32.031.314 TL) kira geliri elde etmiştir (Not 18).

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.134.481.758 TL'dir (31 Aralık 2024: 1.305.393.727 TL).

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

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

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Mart 2025
Nurol Tower	1.388.100.606	-	-	-	1.388.100.606
Nurol Life	1.266.101.532	-	-	-	1.266.101.532
Oasis Cadde	912.763.731	-	-	-	912.763.731
Nurol Plaza	447.955.460	633.972	-	-	448.589.432
Nurol Residence	380.156.796	50.000	-	-	380.206.796
Oasis Bodrum	152.106.743	-	-	-	152.106.743
Karum AVM	6.603.766	-	-	-	6.603.766
Net kayıtlı değer	4.553.788.634	683.972	-	-	4.554.472.606

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Mart 2024
Nurol Tower	1.367.301.716	-	-	-	1.367.301.716
Oasis Cadde	954.346.215	-	-	-	954.346.215
Nurol Life	1.355.294.681	-	-	-	1.355.294.681
Nurol Plaza	446.052.708	-	-	-	446.052.708
Nurol Residence	332.513.463	-	-	-	332.513.463
Oasis Bodrum	95.256.963	-	-	-	95.256.963
Karum AVM	4.878.452	-	-	-	4.878.452
Net kayıtlı değer	4.555.644.198	-	-	-	4.555.644.198

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet Değeri	1 Ocak 2025	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2025
Binalar	78.887.488	-	-	-	78.887.488
Demirbaşlar	44.077.809	209.186	(339.910)	-	43.947.085
Tesis, makine ve cihazlar	41.652	-	-	-	41.652
Taşıtlar	12.455.264	-	-	-	12.455.264
Toplam maliyet	135.462.213	209.186	(339.910)	-	135.331.489
Birikmiş amortismanlar ve itfa payları					
Demirbaşlar	34.977.701	1.088.049	(336.484)	-	35.729.266
Tesis, makine ve cihazlar	41.652	-	-	-	41.652
Taşıtlar	3.396.498	526.580	-	-	3.923.078
Toplam amortisman ve itfa payları	38.415.851	1.614.629	(336.484)	-	39.693.996
Net Defter Değeri	97.046.362				95.637.493

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 1.396.764 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman gideri (31 Aralık 2024: 4.783.832TL) genel yönetim giderlerine, 217.865 TL tutarındaki amortisman gideri (31 Aralık 2024: 706.924) ise pazarlama ve satış giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

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

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2024
Binalar	78.547.864	-	-	-	78.547.864
Demirbaşlar	41.391.741	1.343.438	-	-	42.735.179
Tesis, makine ve cihazlar	41.652	-	-	-	41.652
Taşıtlar	3.204.518	-	-	-	3.204.518
Toplam maliyet	123.185.775	1.343.438	-	-	124.529.213
Birikmiş amortismanlar ve itfa payları					
Demirbaşlar	30.853.282	1.034.789	-	-	31.888.071
Tesis, makine ve cihazlar	41.651	-	-	-	41.651
Taşıtlar	2.228.380	147.531	-	-	2.375.911
Toplam amortisman ve itfa payları	33.123.313	1.182.320	-	-	34.305.633
Net Defter Değeri	90.062.462				90.223.580

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

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

Maliyet Değeri	1 Ocak 2025	Alımlar	Çıkışlar	31 Mart 2025
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	466.729	-	-	466.729
Toplam maliyet	466.729	-	-	466.729
Birikmiş amortismanlar ve itfa payları				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	220.400	38.894	-	259.294
Toplam amortisman ve itfa payları	220.400	38.894	-	259.294
Net Defter Değeri	246.329			207.435

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Alımlar	Çıkışlar	31 Mart 2024
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	510.254	-	-	510.254
Toplam maliyet	510.254	-	-	510.254
Birikmiş amortismanlar ve itfa payları				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	108.348	38.893	-	147.241
Toplam amortisman ve itfa payları	108.348	38.893	-	147.241
Net Defter Değeri	401.906			363.013

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 38.894 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa (31 Mart 2024: 38.893 TL) pazarlama ve satış giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

13. FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	119.696.291	142.861.889
Toplam	119.696.291	142.861.889

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

Para cinsi	31 Mart 2025		
	Faiz oranı (%)	Orijinal tutarı	TL karşılığı
TL	51,75-51,80	119.696.291	119.696.291
Toplam		119.696.291	119.696.291

Para cinsi	31 Aralık 2024		
	Faiz oranı (%)	Orijinal tutarı	TL karşılığı
TL	51,75-51,80	142.861.889	142.861.889
Toplam		142.861.889	142.861.889

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

	2025	2024
Dönem başı- 1 Ocak	142.861.889	329.649.917
Alınan finansal borçlar	122.854.856	179.534.978
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(133.867.582)	(200.190.657)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	668.256	(14.060.510)
Parasal kayıp/ kazanç	(12.821.128)	(35.777.841)
Toplam	119.696.291	259.155.887

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

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

Şirket tarafından verilen TRİK'ler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	739.790.903	2.021.942.247
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	792.685	887.391
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutar	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	740.583.588	2.022.829.638

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 13,34%'dir (31 Aralık 2024: 34,89%).

Şirket bilanço tarihi itibarıyla Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 792.685 TL (31 Aralık 2024: 887.391) tutarındaki kısmı Şirket'in garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. Şirket, söz konusu konut kredisi garantörlüğü riskine karşılık, söz konusu stokların mülkiyet hakkını tapu devrine kadar elinde bulundurmaktadır. Tapu devrine müteakiben konutlar üzerine banka ipoteği konularak Şirket'in garantörlüğü sona ermiş olacaktır.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

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

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal Para	TL tutarları	Orijinal Para	TL tutarları
İpotek - TL	700.000.000	700.000.000	1.981.129.798	1.981.129.798
Toplam		700.000.000		1.981.129.798

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

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

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal Para	TL tutarları	Orijinal Para	TL tutarları
Teminat mektupları - TL(*)	4.703.179	4.703.179	4.284.336	4.284.336
Toplam		4.703.179		4.284.336

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

Şirket'in taraf olmuş olduğu davalar

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla taraf olduğu 63 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 31 Mart 2025 tarihli finansal tablolarında 16.271.144 TL (31 Aralık 2024: 18.294.050 TL) karşılık ayrılmıştır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Prim karşılığı	2.831.418	-
Kullanılmayan izin karşılıkları	2.714.717	1.767.523
Toplam	5.546.135	1.767.523

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılıkları	3.632.757	3.953.217
Toplam	3.632.757	3.953.217

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR (devamı)

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

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

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
	%	%
Net iskonto oranı	4,31	4,31

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan tam 46.655,43 TL tavan tutarı (1 Ocak 2024: 35.058,58 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	246.726	601.224
Toplam	246.726	601.224

Diğer kısa vadeli karşılıklar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılığı	16.271.144	18.294.050
Diğer	1.889.364	2.143.700
Toplam	18.160.508	20.437.750

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Diğer dönen varlıklar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	40.916.802	75.485.060
Personel avansları	2.118.956	3.136.964
Gelir tahakkukları	272.624	702.503
İş avansları	18.539	14.164
Diğer çeşitli dönen varlıklar	1.173.227	1.337.357
Toplam	44.500.148	80.676.048

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve harçlar	4.882.910	6.738.974
Gider tahakkukları	-	501.205
Toplam	4.882.910	7.240.179

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

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

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Oranı (%)	Pay tutarı	Pay Oranı (%)	Pay tutarı
Nurol Holding A.Ş.	46,65%	156.444.078	46,65%	156.444.078
Halka açık kısım	37,51%	125.794.922	37,51%	125.794.922
Nurol LLC	7,52%	25.220.000	7,52%	25.220.000
Nurol Teknoloji San. ve Mad.Tic.A.Ş	5,21%	17.485.000	5,21%	17.485.000
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	3,10%	10.391.760	3,10%	10.391.760
Diğer	0,004%	12.240	0,004%	12.240
Çıkarılmış sermaye	100%	335.348.000	100%	335.348.000
Sermaye düzeltme farkları		2.530.886.840		2.530.886.840
Toplam		2.866.234.840		2.866.234.840

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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

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

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

**31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

31 Mart 2025

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	3.039.394.897	2.530.886.840	508.508.057
Paylara İhraç Primleri/İskontoları	6.781.685.647	5.525.309.805	1.256.375.842
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	87.103.049	72.891.318	14.211.731

31 Aralık 2024

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	3.345.242.111	2.497.141.553	848.100.558
Paylara İhraç Primleri/İskontoları	105.515.001	5.525.309.805	1.938.801.038
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	95.868.025	72.891.318	22.976.708

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 2025 satın alma gücüne getirilmiş haliyle 1 Ocak 2022 tarihli geçmiş yıl zararı tutarı 5.702.053.329 TL'dir.

Geçmiş Yıl Karları/Zararları (Devamı)

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	72.891.318	72.891.318
Toplam	72.891.318	72.891.318

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Paylara İlişkin Primler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Hisse senedi ihraç primleri	5.525.309.805	5.525.309.805
Toplam	5.525.309.805	5.525.309.805

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Mart 2025 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 1.503.413 TL (31 Aralık 2024: 2.765.339 TL) tutarındaki aktüeryal kayıp, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerleme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Yeniden değerlemeden kaynaklanan 917.938 TL (31 Aralık 2024: 917.938 TL) diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonu altında toplanmıştır.

Kar Dağıtım

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 yapamadığı hallerde kârın neden dağıtılamadığı ve dağıtılamayan kârın nerede kullanılacağına ilişkin bilgiyi Genel Kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunar.

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Kar Dağıtımı (Devamı)

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

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

İşbu 13.06.2014 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.

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Konut satış geliri	127.543.645	528.412.749
Kira gelirleri	34.184.757	32.031.314
Toplam hasılat	161.728.402	560.444.063
Satışların maliyeti	(78.094.066)	(295.976.054)
Brüt kar	83.634.336	264.468.009

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Satılan konutların maliyeti	(75.530.018)	(295.976.054)
İşletme giderleri	(2.564.048)	-
Toplam	(78.094.066)	(295.976.054)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

19. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Reklam ve tanıtım giderleri	(51.596.903)	(179.294.813)
Personel giderleri	(16.809.871)	(14.280.831)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(6.129.223)	(6.946.537)
Kira ve aidat giderleri	(3.429.318)	(3.565.595)
Ofis giderleri	(2.100.120)	(1.866.254)
Danışmanlık giderleri	(1.780.462)	(2.348.429)
Amortisman giderleri	(217.865)	-
Diğer giderler	(2.438.966)	(738.049)
Toplam	(84.502.728)	(209.040.508)

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Personel giderleri	(12.179.929)	(14.030.743)
Kira ve aidat giderleri	(7.384.922)	(8.031.493)
Sigorta giderleri	(1.752.331)	(994.280)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.705.426)	(3.222.964)
Danışmanlık giderleri	(1.514.427)	(3.250.037)
Amortisman ve itfa giderleri	(1.435.658)	(1.221.213)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(837.485)	(620.057)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(3.175)	(15.236)
Diğer giderler	(960.391)	(865.236)
Toplam	(27.773.744)	(32.251.259)

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Satışların maliyeti	(78.094.066)	(295.976.054)
Reklam ve tanıtım giderleri	(51.596.903)	(179.294.813)
Personel giderleri	(28.989.800)	(28.311.574)
Kira ve aidat giderleri	(10.814.240)	(11.597.088)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(6.132.398)	(6.961.773)
Danışmanlık giderleri	(3.294.889)	(5.598.466)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(2.937.605)	(2.486.311)
Sigorta giderleri	(1.752.331)	(994.280)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.705.426)	(3.222.964)
Amortisman ve itfa giderleri	(1.653.523)	(1.221.213)
Diğer giderler	(3.399.357)	(1.603.285)
Toplam	(190.370.538)	(537.267.821)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Ticari faaliyetlerden alacak/borçlar kur farkı geliri	14.862.303	41.612.782
Diğer	2.132.467	8.397.291
Toplam	16.994.770	50.010.073

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Kambiyo zararları	(7.784.308)	(32.135.735)
Diğer	(1.565.936)	(1.015.695)
Toplam	(9.350.244)	(33.151.430)

22. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Faiz giderleri	(22.698.053)	(41.996.005)
Komisyon giderleri	(1.402.744)	(1.607.602)
Diğer	-	(2.577)
Toplam	(24.100.797)	(43.606.184)

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Faiz gelirleri	10.374.068	18.399.859
Toplam	10.374.068	18.399.859

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

23. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	(230.073.544)	12.674.963
Stoklar	(6.437.621)	(9.670.725)
Peşin ödenmiş giderler	(2.203.132)	166.094
Maddi duran varlıklar	7.561.242	9.734.478
Maddi olmayan duran varlıklar	4.991	43.206
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	416.356.857	596.404.897
Ertelenmiş gelirler	(765.980)	13.202.767
Ertelenmiş vergi varlığı	(208.383.242)	-
Sermaye düzeltmesi farkları	(33.745.287)	(69.763.922)
Paylara ilişkin primler	(87.007.961)	(179.877.464)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(4.842.778)	(6.773.327)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(2.274.652)	370.777
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(706.557)	(1.460.714)
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	(307.629.424)	(339.701.104)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	231.088.804	77.745.842
Hasılat	(3.010.401)	(13.088.509)
Satışların maliyeti (-)	26.062.115	90.038.711
Genel yönetim giderleri (-)	1.122.537	726.124
Pazarlama giderleri (-)	1.840.289	5.817.446
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(246.356)	(7.545.107)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	168.318	1.019.502
Finansman geliri	(255.723)	(620.249)
Finansman giderleri (-)	702.310	1.397.923
Ertelenmiş vergi gideri	204.705.715	-
Net parasal pozisyon kazançları	1.015.260	90.420.804

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Diğer gelirler (*)	-	5.596.808
Toplam	-	5.596.808

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır. 2024 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

Dönem vergi geliri/(gideri)

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Ertelenmiş vergi gideri	(213.430.259)	-
Toplam	(213.430.259)	-

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

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

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

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi varlığı	522.642.160	736.613.244
Toplam	522.642.160	736.613.244

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

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların değerlendirme ve ekonomik ömür farklılıkları	1.422.267.056	(426.680.117)	1.523.253.310	(456.975.993)
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler	20.865.536	6.259.661	(3.736.049.966)	1.120.814.990
Stoklar	(152.737.686)	45.821.306	23.414.979	7.024.494
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	(2.978.115.300)	893.434.590	(203.039.399)	60.911.820
Diğer	(10.845.500)	3.806.720	(12.231.391)	4.837.933
Toplam	(1.698.565.894)	522.642.160	(2.404.652.468)	736.613.244

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	736.613.244	-
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	(540.825)	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç kayıpları	(540.825)	-
- Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları ile ilişkilendirilen	-	-
Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen	-	-
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(213.430.259)	-
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	522.642.160	-

26. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile 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.

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Ana ortaklığa ait net dönem karı/(zararı)	(247.139.338)	110.846.172
Beheri 1 TL nominal değerindeki payların ağırlıklı ortalama adedi	335.348.000	335.348.000
Pay başına kazanç/(kayıp)	(0,7370)	0,3305

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Döviz kuru riski

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

Şirket’in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Döviz cinsinden varlıklar	176.889.339	171.938.909
Döviz cinsinden yükümlülükler	(85.692.611)	(82.964.286)
Net döviz pozisyon	91.196.728	88.974.623

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Döviz kuru riski (Devamı)

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

31 Mart 2025	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
Nakit ve nakit benzerleri	176.040.298	4.203.161	425.175
Ticari alacaklar	849.041	18.144	4.025
Dönen Varlıklar	176.889.339	4.221.305	429.200
Toplam Varlıklar	176.889.339	4.221.305	429.200
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(85.106.571)	(2.207.469)	(43.005)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(85.106.571)	(2.207.469)	(43.005)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(586.040)	(15.518)	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(586.040)	(15.518)	-
Toplam Yükümlülükler	(85.692.611)	(2.222.987)	(43.005)
Net Yabancı Para Pozisyonu	91.196.728	1.998.318	386.195

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	75.477.899
Avro karşısında	15.718.829
Net Yabancı Para Pozisyonu	91.196.728

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Döviz kuru riski (Devamı)

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

31 Aralık 2024	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
Ticari alacaklar	480.470	12.394	-
Nakit ve nakit benzerleri	170.632.381	4.107.243	281.992
Dönen Varlıklar	171.112.851	4.119.637	281.992
Diğer	826.058	14.672	6.362
Duran Varlıklar	826.058	14.672	6.362
Toplam Varlıklar	171.938.909	4.134.309	288.354
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(79.510.914)	(2.030.265)	(19.835)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(79.510.914)	(2.030.265)	(19.835)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(3.453.372)	(88.707)	(356)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(3.453.372)	(88.707)	(356)
Toplam Yükümlülükler	(82.964.286)	(2.118.972)	(20.191)
Net Yabancı Para Pozisyonu	88.974.623	2.015.337	268.163

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	78.130.063
Avro karşısında	10.844.560
Net yabancı para pozisyonu	88.974.623

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Döviz kuru riski (Devamı)

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

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

31 Mart 2025	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi:		
1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)	15.095.580	(15.095.580)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki-gelir/(gider) (1+2)	15.095.580	(15.095.580)
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi:		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	3.143.766	(3.143.766)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)	3.143.766	(3.143.766)
31 Aralık 2024	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi:		
1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)	15.626.013	(15.626.013)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki-gelir/(gider) (1+2)	15.626.013	(15.626.013)
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi:		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	2.168.912	(2.168.912)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)	2.168.912	(2.168.912)

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/öz kaynak 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 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Sermaye yönetimi (Devamı)

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Toplam Yükümlülükler	419.850.933	466.239.599
Hazır değerler	(248.542.501)	(244.731.237)
Net yükümlülük	171.308.432	221.508.362
Özkaynaklar	5.552.200.015	5.798.077.427
Toplam kaynak	5.723.508.447	6.019.585.789
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	2,99%	3,68%

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	248.542.501	244.731.237
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.971.390.200	5.039.931.359
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		752.118.247	979.654.430
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.972.050.948	6.264.317.026
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	119.696.291	142.861.889
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.552.200.015	5.798.077.427
	Diğer Kaynaklar		300.154.642	323.377.710
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.972.050.948	6.264.317.026
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için Tutulan Kısımları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Mevduat / Katılma hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	32.212.046	17.785.213
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	166.351.326	80.133.383
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkette iştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
j	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	39.790.903	40.812.448
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	87.503.638	88.658.327

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(a), (b)	83,24%	80,45%	51%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4,16%	3,91%	49%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler,Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	2,79%	1,28%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0,00%	0,00%	20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2,87%	3,17%	500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0,54%	0,28%	10%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	1,47%	1,42%	10%

(*) Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 792.685 TL (31 Aralık 2024: 887.391 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar “Gayrinakdi Krediler” ve “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 14).