

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-37
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	5-9
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	10
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	11-13
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	14
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	15
NOT 7 STOKLAR	16
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	16-17
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	17-18
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	19
NOT 11 FİNANSAL BORÇLAR	20-21
NOT 12 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	21-22
NOT 13 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	23-24
NOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	24-27
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	28
NOT 16 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	28-29
NOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	29
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER).....	30
NOT 19 FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ).....	30
NOT 20 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	31
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	31
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	31-35
NOT 23 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	35
NOT 24 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	35-37

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		456.396.776	473.921.607
Nakit ve nakit benzerleri	5	149.447.100	112.334.682
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4, 6	597.748	465.618
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	21.485.719	41.069.239
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		6.355.637	6.355.637
Stoklar	7	231.194.900	269.032.720
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>		18.883.289	16.917.414
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13	890.289	837.935
Diğer dönen varlıklar	13	27.542.094	26.908.362
DURAN VARLIKLAR		1.165.708.309	1.166.150.055
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	1.258.406	1.599.193
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.269.155	1.269.155
Maddi duran varlıklar	10	13.545.664	13.672.947
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.036.495.000	1.036.495.000
Peşin ödenmiş giderler	8	4.388.537	6.875.177
Diğer duran varlıklar	13	108.751.547	106.238.583
TOPLAM VARLIKLAR		1.622.105.085	1.640.071.662
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.160.677.462	1.126.940.026
Kısa vadeli borçlanmalar	11	776.520.508	420.835.115
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	11	237.628.891	526.018.662
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4, 6	19.733.281	16.047.526
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	11.973.136	6.790.499
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		191.163	513.311
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	19.138.505	3.509.711
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		836.639	806.712
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	8	84.631.719	142.397.156
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		603.701	296.515
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	8.769.870	8.956.182
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	650.049	768.637
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		158.235.300	183.083.881
Uzun vadeli borçlanmalar	11	156.236.679	181.072.580
Ertelenmiş gelirler	8	1.258.406	1.603.493
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		740.215	407.808
ÖZKAYNAKLAR		303.192.323	330.047.755
Ödenmiş sermaye	14	310.200.000	295.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14	719.800.000	545.000.000
Geri alınmış paylar (-)	14	(2.218.849)	(2.218.849)
Sermaye avansı	14	-	190.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>			
<i>tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	14	(295.807)	(446.440)
<i>Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışı</i>	10	8.573.398	8.573.398
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	7.021.505	7.021.505
Geçmiş yıllar (zararı) / karı		(712.881.859)	(495.673.389)
Net dönem zararı		(27.006.065)	(217.208.470)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.622.105.085	1.640.071.662

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 VE 2020 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

Kar veya zarar kısmı	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2020
Hasılat	15	148.762.571	54.661.550
Satışların maliyeti (-)	15	(42.889.360)	(22.404.376)
Brüt kar		105.873.211	32.257.174
Pazarlama giderleri (-)	16	(32.639.358)	(8.169.096)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(6.796.243)	(6.627.526)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	10.270.366	9.049.930
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(7.749.951)	(7.744.652)
Esas faaliyet karı		68.958.025	18.765.830
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		68.958.025	18.765.830
Finansman geliri	19	839.591	1.827.715
Finansman gideri (-)	19	(96.803.681)	(103.431.646)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(27.006.065)	(82.838.101)
Dönem vergi geliri/(gideri)	20	-	-
Dönem zararı		(27.006.065)	(82.838.101)
Adi pay başına kayıp	21	(0,0911)	(0,4041)
DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		150.633	(38.057)
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(26.855.432)	(82.876.158)

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye Avansı	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
								Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem (zararı)/karı	
1 Ocak 2020	205.000.000	360.000.000	(2.218.849)	275.000.000	(276.799)	8.287.747	7.021.505	(205.526.249)	(290.516.489)	356.770.866
Transferler	-	-	-	-	-	(54.550)	-	(290.461.939)	290.516.489	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(38.057)	-	-	-	(82.838.101)	(82.876.158)
31 Mart 2020	205.000.000	360.000.000	(2.218.849)	275.000.000	(314.856)	8.233.197	7.021.505	(495.988.188)	(82.838.101)	273.894.708
1 Ocak 2021	295.000.000	190.000.000	(2.218.849)	545.000.000	(446.440)	8.573.398	7.021.505	(495.673.389)	(217.208.470)	330.047.755
Transferler	15.200.000	(190.000.000)	-	174.800.000	-	-	-	(217.208.470)	217.208.470	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	150.633	-	-	-	(27.006.065)	(26.855.432)
31 Mart 2021	310.200.000	-	(2.218.849)	719.800.000	(295.807)	8.573.398	7.021.505	(712.881.859)	(27.006.065)	303.192.323

(*) Bknz Not 14.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 VE 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2020
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		69.370.277	68.295.003
Net Dönem Zararı		(27.006.065)	(82.838.101)
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler:		90.724.828	99.324.114
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	162.685	169.249
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		251.171	321.897
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	51.458.931	58.608.190
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları		38.852.041	40.224.778
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		5.720.911	51.808.990
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		-	424.549
Peşin ödenmiş giderlerdeki (artış)/azalış		520.765	(3.128.913)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		37.837.820	21.023.733
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		8.868.392	(7.164.794)
Ticari alacaklardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		19.792.177	10.465.885
Ertelenmiş gelirdeki (azalış)/artış		(58.110.524)	31.608.907
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		331.193	4.352.117
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalışlar ile ilgili düzeltmeler		(3.518.912)	(5.772.494)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		69.439.674	68.295.003
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(69.397)	-
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(35.402)	(26.563)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(35.402)	(26.563)
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		<i>(35.402)</i>	<i>(26.563)</i>
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(68.339.191)	(67.662.096)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		34.230.000	657.867.871
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(46.635.200)	(690.479.138)
Ödenen faiz		(36.285.642)	(58.867.892)
Alınan faiz		839.591	1.827.715
Bloke mevduatlardaki değişim		(36.116.734)	44.289.976
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		15.628.794	(22.300.628)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net (Azalış)/Artış		995.684	606.344
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	14.291.268	17.606.605
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	15.286.952	18.212.949

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket’in merkezi İstanbul’dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49’u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir. 31 Mart 2021 itibarıyla Şirket’in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %24,99’dur.

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 52 kişidir (31 Aralık 2020: 52 kişi).

31 Mart 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 30 Nisan 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

a. TFRS’lere uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

c. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

d. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 456.396.776 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.160.677.462 TL olup, 1 Ocak - 31 Mart 2021 hesap döneminde net dönem zararı 27.006.065 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.267.689.900 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Şirket tarafından değerlendirilecektir.

Şirket'in Nurol Tower, Nurol Park ve Nurol Life Projeleri ile ilgili olarak, satışı gerçekleştirilmemiş olan ve bu çerçevede nakdi giriş yaratacak konut adedi sırasıyla 69, 42 ve 50'dir. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 198 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 1.255 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 345 adet konut teslim edilmiştir. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in ön satış sözleşmelerini yapmış olduğu 85.890.125 TL tutarında ertelenmiş geliri bulunmakta olup, teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

Şirket'in net işletme sermayesinin doğurduğu fon ihtiyacının karşılanması için gerekli olabilecek yeni fonların temininde, mevcut borçların yeniden yapılandırılmasında ve borçlanmalara ilişkin sözleşmelerin gerektirdiği şartların sağlanmasında ana hissedar Nurol İnşaat, Şirket'e tam destek sağlamaya devam edeceğini taahhüt etmiştir.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

Yeniden değerlendirme yöntemi

Şirket’in İstanbul ilinde, Sarıyer ilçesinde bulunan ofis binası ve Ankara ilinde, Çankaya ilçesinde bulunan binası 31 Aralık 2020 tarihinde bağımsız bir ekspertiz şirketi olan Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Smart Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden değerlendirilmiştir.

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

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.3.1 Türkiye finansal raporlama standartları’ndaki değişiklikler

a. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

- TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işleme sonuçlanmaktadır.

- TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkisizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir. Söz konusu değişikliğin, Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

b. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirilmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur. Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

- TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri"; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.
- TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığı açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.
- TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - i) TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - ii) TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - iii) TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması' TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.
- TFRS 17 ve TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler, TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 17'nin uygulama tarihini iki yıl süreyle 1 Ocak 2023'e ertelemektedir ve TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31 Mart 2021 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış/azalış (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık konut,ofis ve Alışveriş merkezleri				
Nurol Residence	1.070.223	1.070.223	-	-
Oasis Outlet/Bağcılar	1.029.619	1.021.024	-	-
Nurol Tower	678.740	671.528	-	-
Oasis Bodrum	233.795	233.795	-	-
Nurol Plaza	156.743	156.743	-	-
Karum AVM	5.888	5.888	-	-
Ara toplam	3.175.008	3.159.201	-	-
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Park	118.788.656	86.831.586	-	47.857
Nurol Life	17.120.827	9.137.804	-	200.148
Nurol Tower	9.678.080	6.744.620	-	-
Ara toplam	145.587.563	102.714.010	-	248.005
Toplam	148.762.571	105.873.211	-	248.005

31 Mart 2020 itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış/azalış (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık konut,ofis ve Alışveriş merkezleri				
Nurol Residence	1.166.044	1.132.757	-	-
Oasis Outlet/Bağcılar	326.325	326.325	-	-
Nurol Tower	448.635	441.526	-	-
Oasis Bodrum	343.770	343.770	-	-
Nurol Plaza	100.948	100.948	-	-
Karum AVM	9.331	9.331	-	-
Ara toplam	2.395.053	2.354.657	-	-
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Park	10.990.290	6.158.516	-	-
Nurol Life	33.268.940	19.458.671	-	-
Nurol Tower	8.007.267	4.285.330	-	-
Ara toplam	52.266.497	29.902.517	-	-
Toplam	54.661.550	32.257.174	-	-

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artışlarını ifade etmektedir.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Bankalar		
Nurol Yatırım Bankası (“Nurol Bank”)	51.320	57.989
Toplam	51.320	57.989

Kısa vadeli ticari alacaklar

Gürol Çarmıklı	391.322	345.004
Nurol Park Site Yönetimi	200.953	104.354
Sgo İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2.950	14.019
Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	2.523	2.241
Toplam	597.748	465.618

Kısa vadeli ticari borçlar

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. (*)	11.831.987	12.317.137
Nurol Holding A.Ş. (“Nurol Holding”)	7.766.683	3.445.657
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	56.105	47.769
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetimi (“Nurol Konakları”)	43.729	-
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	14.324	146.618
Nurol Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	12.496	74.909
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	3.770	7.308
Nurol Life Site Yönetimi	3.124	6.938
Diğer	1.063	1.190
Toplam	19.733.281	16.047.526

(*) Şirket’in Nurol İnşaat’a olan borcu, Şirket’in devam eden konut projesi ile ilgili ödeyeceği hakediş tutarlarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli diğer borçlar

Nurol Holding (*)	19.138.505	3.509.711
Toplam	19.138.505	3.509.711

(*) Şirket’in 2020 yılı içerisinde, nakit ihtiyacından dolayı kullanmış olduğu adet faizli borca ilişkin tutarlardan oluşmaktadır. Borca ilişkin faiz oranı tutarın TL kısmı için ortalama %20,37 (31 Aralık 2020: %19) , ABD Doları kısmı için ise ortalama %7,18 (31 Aralık 2020: %7,56) olarak belirlenmiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

Gelirler	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
<i>İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri</i>		
Nurol İnşaat	191.986	175.611
Nurol İşletme	10.471	9.331
Diğer	-	15.201
Toplam	202.457	200.143

İlişkili taraflardan diğer gelirler

Nurol Park Site Yönetimi	150.449	172.459
Nurol Holding	24.938	-
Nurol Life Site Yönetimi	-	171.457
Diğer	13.438	9.383
Toplam	188.825	353.299

Giderler	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
----------	--------------------------	--------------------------

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

Nurol Sigorta	59.346	94.946
Toplam	59.346	94.946

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

Nurol Holding	362.505	325.440
Toplam	362.505	325.440

İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	127.763	91.975
Toplam	127.763	91.975

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

<i>İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri</i>	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Nurol Tower Site Yönetimi	820.580	1.031.283
Nurol Life Site Yönetimi	521.141	621.174
Nurol Konakları	356.054	-
Nurol Park Site Yönetimi	259.059	551.054
Botim	5.658	466.741
Nurol Plaza	-	129.096
Toplam	1.962.492	2.799.348

<i>İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri</i>	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Nurol Yatırım Bankası	10.102.309	7.598.902
Nurol Holding	105.863	5.067
Toplam	10.208.172	7.603.969

<i>İlişkili taraflara ödenen diğer giderler</i>	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Nurol Holding	98.565	92.664
Bosfor Turizm	999	4.023
Toplam	99.564	96.687

<i>İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (Yatırım harcamaları)</i>	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Nurol İnşaat	97.528	7.066
Toplam	97.528	7.066

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	288.627	237.275
Toplam	288.627	237.275

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kasa	2.545	3.649
Bankalar - vadesiz mevduat	55.920.171	103.116.216
Bankalar - vadeli mevduat	93.523.885	9.214.318
Diğer hazır değerler	499	499
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	149.447.100	112.334.682
Blokeli mevduatlar (-)	(134.160.148)	(98.043.414)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	15.286.952	14.291.268

31 Mart 2021 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin 134.160.148 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 98.043.414 TL).

Vadesiz mevduat

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
TL	40.869.588	5.412.256
ABD Doları	14.346.348	92.843.297
Avro	704.235	4.860.663
Toplam	55.920.171	103.116.216

Vadeli Mevduat:

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
ABD Doları	65.223.650	6.104.318
TL	28.300.235	3.110.000
Toplam	93.523.885	9.214.318

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alacak senetleri (*)	12.529.150	26.044.346
Ticari alacaklar	8.956.569	15.024.893
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	597.748	465.618
Şüpheli ticari alacaklar	158.781	158.781
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(158.781)	(158.781)
Toplam	22.083.467	41.534.857

(*) Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Nurol Park, Nurol Life ve Nurol Tower projesi kapsamında satmış olduğu üniteler için almış olduğu senetlerden oluşmaktadır.

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

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alacak senetleri (*)	1.258.406	1.599.193
Toplam	1.258.406	1.599.193

(*) Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Nurol Park ve Nurol Life projesi kapsamında satmış olduğu ünitelere ilişkin aldığı senetlerden oluşmaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	19.733.281	16.047.526
Ticari borçlar	11.973.136	6.790.499
Toplam	31.706.417	22.838.025

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR

Tamamlanan konut inşaat projeleri

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Nurol Park Projesi	159.957.888	188.616.690
Nurol Life Projesi	48.691.992	55.340.163
Nurol Tower Projesi	22.545.020	25.075.867
Toplam	231.194.900	269.032.720

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in inşaat projeleri üzerinde 2.678.185.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 2.520.505.000 TL).

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Verilen avanslar	12.934.865	12.917.455
AVM Mağaza giderleri	3.256.837	3.230.935
Peşin ödenen komisyon giderleri	2.177.192	769.024
Sigorta giderleri	514.395	-
Toplam	18.883.289	16.917.414

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenen komisyon giderleri	2.516.667	3.881.043
AVM mağaza giderleri	1.857.359	2.495.939
Sigorta giderleri	14.511	498.195
Toplam	4.388.537	6.875.177

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan avanslar (*)	82.735.125	141.203.553
Ertelenmiş gelirler	1.896.594	1.193.603
Toplam	84.631.719	142.397.156

(*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurol Life, Nurol Tower ve Nurol Park projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan avanslar (*)	1.258.406	1.603.493
Toplam	1.258.406	1.603.493

(*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurol Life, Nurol Tower ve Nurol Park projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.036.495.000	1.036.495.000
Toplam	1.036.495.000	1.036.495.000

31 Mart 2021 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 2020	439.480.000
Oasis Caddesi	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	287.484.000
Nurol Life	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	187.981.000
Nurol Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	66.415.000
Nurol Residence	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	37.045.000
Bodrum Oasis	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	17.490.000
Ankara Karum	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	600.000
Toplam			1.036.495.000

31 Aralık 2020 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 2020	439.480.000
Oasis Caddesi	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	287.484.000
Nurol Life	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	187.981.000
Nurol Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	66.415.000
Nurol Residence	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	37.045.000
Bodrum Oasis	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	17.490.000
Ankara Karum	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	600.000
Toplam			1.036.495.000

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 3.175.008 TL (2020: 2.395.053 TL) kira geliri elde etmiştir (Not 15).

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 636.864.053 TL'dir (31 Aralık 2020: 600.000.870 TL).

Şirket'in Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Alternatifbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 160.000.000 ABD Doları tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca, Nurool Life projesi üzerinde Burganbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 1. derecede 698.300.000 TL, Nurool Plaza projesi üzerinde 72.600.000 TL, Nurool Park projesi üzerinde 21.845.000 TL ve 553.280.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2021
Nurool Tower	439.480.000	-	-	-	-	439.480.000
Oasis Outlet/Bağcılar	287.484.000	-	-	-	-	287.484.000
Nurool Life	187.981.000	-	-	-	-	187.981.000
Nurool Plaza	66.415.000	-	-	-	-	66.415.000
Nurool Residence	37.045.000	-	-	-	-	37.045.000
Oasis Bodrum	17.490.000	-	-	-	-	17.490.000
Karum AVM	600.000	-	-	-	-	600.000
Toplam	1.036.495.000	-	-	-	-	1.036.495.000

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2020
Nurool Tower	427.765.000	-	-	-	-	427.765.000
Oasis Outlet/Bağcılar	286.950.000	-	-	-	-	286.950.000
Nurool Life	200.348.000	-	-	-	-	200.348.000
Nurool Plaza	63.680.000	-	-	-	-	63.680.000
Nurool Residence	34.940.000	-	-	-	-	34.940.000
Oasis Bodrum	14.160.000	-	-	-	-	14.160.000
Karum AVM	515.000	-	-	-	-	515.000
Toplam	1.028.358.000	-	-	-	-	1.028.358.000

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2021 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme	31 Mart 2021
Maliyet					
Binalar	11.565.000	-	-	-	11.565.000
Demirbaşlar	3.315.136	35.402	-	-	3.350.538
Tesis, makine ve cihazlar	2.764	-	-	-	2.764
Taşıtlar	304.379	-	-	-	304.379
Özel maliyetler	1.748.543	-	-	-	1.748.543
Toplam	16.935.822	35.402	-	-	16.971.224
Birikmiş amortisman					
Binalar	-	-	-	-	-
Demirbaşlar	(1.394.315)	(148.035)	-	-	(1.542.350)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.764)	-	-	-	(2.764)
Taşıtlar	(117.253)	(14.650)	-	-	(131.903)
Özel maliyetler	(1.748.543)	-	-	-	(1.748.543)
Toplam	(3.262.875)	(162.685)	-	-	(3.425.560)
Net defter değeri	13.672.947				13.545.664

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 84.014 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin 3.254 TL (31 Mart 2020: 963 TL) tutarındaki kısmı pazarlama giderlerine, 159.431 TL (31 Mart 2020: 83.051 TL) tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir.

31 Mart 2020 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme	31 Mart 2020
Maliyet					
Binalar	10.910.000	-	-	-	10.910.000
Demirbaşlar	1.635.360	26.563	-	-	1.661.923
Tesis, makine ve cihazlar	2.764	-	-	-	2.764
Taşıtlar	347.479	-	-	-	347.479
Özel maliyetler	1.748.543	-	-	-	1.748.543
Toplam	14.644.146	26.563	-	-	14.670.709
Birikmiş amortisman					
Binalar	-	(85.235)	-	-	(85.235)
Demirbaşlar	(1.086.379)	(69.364)	-	-	(1.155.743)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.764)	-	-	-	(2.764)
Taşıtlar	(59.373)	(14.650)	-	-	(74.023)
Özel maliyetler	(1.748.543)	-	-	-	(1.748.543)
Toplam	(2.897.059)	(169.249)	-	-	(3.066.308)
Net defter değeri	11.747.087				11.604.401

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL BORÇLAR

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli banka kredileri	776.520.508	420.835.115
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	776.520.508	420.835.115
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	237.628.891	526.018.662
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	237.628.891	526.018.662
Uzun vadeli banka kredileri	156.236.679	181.072.580
Uzun vadeli banka kredileri	156.236.679	181.072.580
Toplam finansal borçlanmalar	1.170.386.078	1.127.926.357

31 Mart 2021 ve 2020 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

Para cinsi	31 Mart 2021		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	Libor+%6,15- %12,75	39.609.171	330.372.171
Avro	%10,5	5.549.471	54.309.343
TL	%18,50-%27,65	785.704.564	785.704.564
Toplam			1.170.386.078

Para cinsi	31 Aralık 2020		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	Libor+%6,15- %8	42.631.085	312.933.482
Avro	%8	5.530.882	49.821.629
TL	%18,50-%23,15	765.171.246	765.171.246
Toplam			1.127.926.357

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
1 yıldan kısa	1.014.149.399	946.853.777
1 - 2 yıl	156.236.679	181.072.580
Toplam	1.170.386.078	1.127.926.357

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 2.678.185.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 2.520.505.000 TL).

31 Mart 2021 ve 2020 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

	2021	2020
Dönem başı - 1 Ocak	1.127.926.357	1.243.131.957
Alınan finansal borçlar	34.230.000	827.230.048
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(46.635.200)	(1.034.357.628)
Kur farkı gelir/gideri	38.852.041	93.276.482
Faiz tahakkuklarındaki değişim	16.012.880	(1.354.502)
Toplam	1.170.386.078	1.127.926.357

12. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket'in 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.690.172.578	2.531.955.315
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	13.575.556	16.639.108
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	2.703.748.134	2.548.594.423

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %891,77'dir (31 Aralık 2020: %758,65).

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 2021 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 13.575.556 TL (31 Aralık 2020: 16.639.108 TL) tutarındaki kısmı Şirket'in garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. Şirket, söz konusu konut kredisi garantörlüğü riskine karşılık, söz konusu stokların mülkiyet hakkını tapu devrine kadar elinde bulundurmaktadır. Tapu devrine müteakiben konutlar üzerine banka ipotegi konularak Şirket'in garantörlüğü sona ermiş olacaktır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Alternatifbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 160.000.000 ABD Doları tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca, Nurool Life projesi üzerinde Burganbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 1. derecede 698.300.000 TL, Nurool Plaza projesi üzerinde 72.600.000 TL, Nurool Park projesi üzerinde 21.845.000 TL ve 553.280.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.346.025.000	1.346.025.000	1.346.025.000	1.346.025.000
ABD Doları	160.000.000	1.332.160.000	160.000.000	1.174.480.000
Toplam		2.678.185.000		2.520.505.000

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	338.755	338.755	338.755	338.755
		338.755		338.755

Şirket'in taraf olmuş olduğu davalar

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu 195 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 31 Mart 2021 tarihli finansal tablolarında 8.553.512 TL (31 Aralık 2020: 8.553.512 TL) karşılık ayrılmıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

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

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

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği düşünülmektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13. 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	890.289	837.935
Toplam	890.289	837.935

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Dava karşılığı	8.553.512	8.553.512
Maliyet giderleri karşılığı	216.358	402.670
Toplam	8.769.870	8.956.182

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla dava karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	8.553.512	4.902.600
Dönem dava karşılığı	-	3.650.912
31 Aralık	8.553.512	8.553.512

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla maliyet gider karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	402.670	5.606.418
Ödemeler	(186.312)	(5.203.748)
31 Aralık	216.358	402.670

Diğer dönen varlıklar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	27.212.372	26.634.048
Diğer	329.722	274.314
Toplam	27.542.094	26.908.362

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Diğer duran varlıklar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket’in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	108.751.547	106.238.583
Toplam	108.751.547	106.238.583

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve kesintiler	650.049	768.637
Toplam	650.049	768.637

14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	46,82	145.224.760	49,23	145.224.760
Nurol Holding	28,19	87.440.000	30,51	90.000.000
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	8,97	27.830.000	9,43	27.830.000
Nurol Teknoloji San. ve Mad.Tic.A.Ş	5,73	17.760.000	-	-
Halka açık kısım	10,29	31.933.000	10,82	31.933.000
Diğer	0,00	12.240	0,01	12.240
Toplam	100	310.200.000	100	295.000.000

Sermaye artırımına yönelik Sermaye Piyasası Kurulu başvurusu 15 Temmuz 2015 tarihinde yapılmış ve Sermaye piyasası kurulu 19 Eylül 2015 tarih ve 2025 / 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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.

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 değerinde paylardan oluşan 205.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, toplam satış hasılatı 360.000.000 TL olacak şekilde, mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere 90.000.000 TL artırılarak, 295.000.000 TL'ye çıkarılmasına, sermaye artırım 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 değerindeki payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding A.Ş.'ye Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmasına karar verilmiş olup, 17 Mart 2020 tarihinde tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding'e borsa pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmıştır. Sermaye artış tutarı yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 16 Nisan 2020 tarihinde tescil edilmiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket’in 14 Aralık 2020 tarih ve 2020/18 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Karar Organı’nın 11 Şubat 2021 tarih ve 7/194 sayılı toplantısında alınan ve 2021/7 sayılı haftalık bültende yayınlanan kararları doğrultusunda 295.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak toplam satış tutarı 190.000.000 TL olacak şekilde, mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere 15.200.000 TL artırılarak, 310.200.000 TL’ye çıkarılmasına, sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek B grubu payların imtiyazsız ve borsada işlem görebilir nitelikte olmasına, payların satış fiyatının 12.5 TL olarak belirlenmesine, tahsisli olarak arttırılacak 15.200.000 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, 2 Mart 2021 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 23 Mart 2021 tarihinde tescil edilmiştir.

Geri alınmış paylar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Geri alınmış paylar	(2.218.849)	(2.218.849)
Toplam	(2.218.849)	(2.218.849)

SPK’nın II-23.1 Sayılı Tebliği’ne istinaden “sermaye artırımından elde edilecek fonun ortaklığın mevcut sermayesini aşması ve Kurulun ilgili düzenlemelerinde tanımlanan ilişkili taraflara olan ve ortaklığa nakit dışındaki varlık devirlerinden kaynaklanan borçların kısmen veya tamamen ödenmesinde kullanılacak olması” işlemlerine ilişkin olarak genel kurul toplantılarına katılan ve olumsuz oy kullanarak muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen halka açık ortaklık pay sahipleri paylarını ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Şirket’in 30 Mayıs 2019 tarihinde bedelli sermaye artırımını için yapmış olduğu Olağan Genel Kurul toplantısına katılan pay sahiplerinin bir kısmı paylarını ortaklığa satarak ayrılma hakkı talep etmişlerdir. Şirket, bedelli sermaye artırımının kamuya açıklandığı tarih olan 12 Nisan 2019’dan önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalaması olan 1 TL nominal değerli pay için 2,1682 TL bedelden, toplam 1.023.360 TL nominal değerli payları 2.218.849 TL bedelle geri almıştır. Ayrıca, SPK’nın yayımladığı II 22.1 sayılı 20 no’lu maddesi uyarınca “Geri Alınan Paylar Tebliği” uyarınca geri alınan payların geri alım bedeli kadar tutarı, geri alınan paylara ilişkin yedekler olarak “kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler” içerisinde sınıflandırmıştır.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	7.021.505	7.021.505
Toplam	7.021.505	7.021.505

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

Paylara İlişkin Primler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Hisse senedi ihraç primleri	719.800.000	545.000.000
Toplam	719.800.000	545.000.000

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Mart 2021 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 295.807 TL (31 Aralık 2020: 446.440TL aktüeryal kazanç) tutarındaki aktüeryal kayıp, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Yeniden değerlemeden kaynaklanan 655.000 TL (31 Aralık 2020: 655.000 TL) diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonu altında toplanmıştır.

Kar Dağıtımı

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabılır kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabılır kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabılır karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>		
Konut satış geliri	145.587.563	52.266.497
Kira gelirleri	3.175.008	2.395.053
Toplam hasılat	148.762.571	54.661.550
Satışların maliyeti	(42.889.360)	(22.404.376)
Brüt kar	105.873.211	32.257.174

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Satılan konutların maliyeti	(42.873.553)	(22.363.980)
İşletme giderleri	(15.807)	(40.396)
Toplam	(42.889.360)	(22.404.376)

16. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Reklam ve tanıtım giderleri	(30.088.094)	(6.005.749)
Personel giderleri	(1.759.966)	(1.292.860)
Danışmanlık giderleri	(345.275)	(493.913)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(276.263)	(341.258)
Kira ve aidat giderleri	(30.870)	(22.170)
Amortisman ve itfa giderleri	(3.254)	(963)
Diğer giderler	(135.636)	(12.183)
Toplam	(32.639.358)	(8.169.096)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Kira ve aidat giderleri	(1.851.041)	(2.139.597)
Personel giderleri	(1.267.496)	(997.653)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(1.254.380)	(1.203.321)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.057.313)	(870.873)
Danışmanlık giderleri	(346.389)	(315.216)
Sigorta giderleri	(237.773)	(174.995)
Amortisman ve itfa giderleri	(159.431)	(168.286)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(131.594)	(387.667)
Dava karşılık gideri	-	(213.812)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	(34.483)	(41.719)
Diğer giderler	(456.343)	(114.387)
Toplam	(6.796.243)	(6.627.526)

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Nitelik		
Satışların maliyeti	(42.889.360)	(22.404.376)
Reklam ve tanıtım giderleri	(30.088.094)	(6.005.749)
Personel giderleri	(3.027.462)	(2.290.513)
Kira ve aidat giderleri	(1.881.911)	(2.161.767)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(1.530.643)	(1.544.579)
Vergi giderleri	(1.057.313)	(870.873)
Danışmanlık giderleri	(691.664)	(809.129)
Sigorta giderleri	(237.773)	(174.995)
Amortisman ve itfa giderleri	(162.685)	(169.249)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(131.594)	(387.667)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	(34.483)	(41.719)
Dava karşılık gideri	-	(213.812)
Diğer giderler	(591.979)	(126.570)
Toplam	(82.324.961)	(37.200.998)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Kambiyo karları	9.882.351	8.846.858
Diğer	388.015	203.072
Toplam	10.270.366	9.049.930

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Kambiyo zararları	(7.711.097)	(7.713.229)
Diğer	(38.854)	(31.423)
Toplam	(7.749.951)	(7.744.652)

19. FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Faiz giderleri	(52.298.522)	(60.435.905)
Kambiyo zararları	(42.788.413)	(40.534.958)
Komisyon giderleri	(1.716.746)	(2.460.783)
Toplam	(96.803.681)	(103.431.646)

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Bankalardan alınan faiz gelirleri	839.591	1.827.715
Toplam	839.591	1.827.715

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

21. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Net dönem zararı	(27.006.065)	(82.838.101)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	310.200.000	205.000.000
Pay başına kayıp	(0,0911)	(0,4041)

22. 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	88.515.830	108.570.672
Yükümlülükler	(449.886.108)	(469.067.389)
Net bilanço pozisyonu	(361.370.278)	(360.496.717)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	989.862	8.241.597
Nakit ve nakit benzerleri	72.051	9.556.810	80.274.233
Toplam varlıklar	72.051	10.546.672	88.515.830
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(5.549.471)	(39.609.171)	(384.027.040)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(6.000)	(7.903.005)	(65.859.068)
Toplam yükümlülükler	(5.555.471)	(47.512.176)	(449.886.108)
Net bilanço pozisyonu	(5.483.420)	(36.965.504)	(361.370.278)
Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;			
ABD Doları karşısında			(307.774.783)
Avro karşısında			(53.595.495)
Net yabancı para pozisyonu			(361.370.278)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	648.784	4.762.396
Nakit ve nakit benzerleri	539.600	13.479.683	103.808.276
Toplam varlıklar	539.600	14.128.467	108.570.672
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(5.530.882)	(42.631.085)	(362.755.111)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(6.000)	(14.475.612)	(106.312.278)
Toplam yükümlülükler	(5.536.882)	(57.106.697)	(469.067.389)
Net bilanço pozisyonu	(4.997.282)	(42.978.230)	(360.496.717)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(315.481.698)
Avro karşısında	(45.015.019)
Net yabancı para pozisyonu	(360.496.717)

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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Mart 2021	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(61.554.957)	61.554.957	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(61.554.957)	61.554.957	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(10.719.099)	10.719.099	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(10.719.099)	10.719.099	-	-
31 Aralık 2020	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(63.096.340)	63.096.340	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(63.096.340)	63.096.340	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(9.003.004)	9.003.004	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(9.003.004)	9.003.004	-	-

Sermaye yönetimi

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

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Sermaye yönetimi (Devamı)

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Toplam yükümlülükler	1.318.912.762	1.310.023.907
Hazır değerler	(149.447.100)	(112.334.682)
Net yükümlülük	1.169.465.662	1.197.689.225
Özkaynaklar	303.192.323	330.047.755
Toplam kaynak	1.472.657.985	1.527.736.980
Net yükümlülük/ kaynak oranı	%79,41	%78,40

23. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

24. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Mart 2021 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” ve 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” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	149.446.601	112.334.183
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.267.689.900	1.305.527.720
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		204.968.584	222.209.759
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.622.105.085	1.640.071.662
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.170.386.078	1.127.926.357
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	19.138.505	3.509.711
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	303.192.323	330.047.755
Diğer kaynaklar		129.388.179	178.587.840
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.622.105.085	1.640.071.662
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	149.444.056	112.330.534
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	11.987.578	11.572.875
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	133.970.197	92.971.022

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	0,00%	%0,00	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	78,15%	%79,60	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	9,21%	%6,85	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	0,00%	%0,00	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	0,00%	%0,00	Azami %20
6 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	0,00%	%0,00	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (*) (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	352,04%	%316,61	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	9,21%	%6,85	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	8,26%	%5,67	Azami %10

(*) Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 134.160.148 tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmiştir.

(**) Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 13.575.556 TL (31 Aralık 2020: 16.639.108 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 12).

.....