

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren  
Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve  
Bağımsız Denetçi Raporu



KPMG Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9  
Levent 34330 İstanbul  
Tel +90 212 316 6000  
Fax +90 212 316 6060  
www.kpmg.com.tr

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. BDS'ler kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil)* ("Etik Kurallar") ile SPK mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### *Kilit Denetim Konuları*

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

### *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi*

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.4'e bakınız.

<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</b>
<p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 2.916.287.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller ve gerçeğe uygun değerinden tutulan maddi duran varlıklar Şirket'in toplam varlıklarının %77'sini oluşturmaktadır.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve maddi duran varlıklarının gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmektedir.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bağımsız değerlendirme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 749.430.294 TL değer artışı dönem içinde "esas faaliyetlerden diğer gelirler" hesabında muhasebeleştirilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve gerçeğe uygun değerinden tutulan maddi duran varlıklar, Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerlendirme metodları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarda yansıtılması kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi,</li><li>• Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamaların ekonomik göstergeler çerçevesinde değerlendirilmesi,</li><li>• Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğunun değerlendirilmesi,</li><li>• Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları tahmin ve varsayımların (emsal kiralar) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalara dahil edilmesi,</li><li>• Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi,</li><li>• Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden hesaplama yapılarak doğruluğunun ve finansal tablolara yansıtılacak değer artışlarının kontrol edilmesi ve</li><li>• Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi.</li></ul>



## TMS- 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması

“TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardının uygulanmasıyla ilgili detay için Dipnot 2.1.’e bakınız.

<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</b>
<p>Şirket’in geçerli para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebiyle Şirket, “TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (TMS 29) standardını uygulamaya başlamıştır.</p> <p>TMS 29 hükümlerine uygun olarak, cari dönem finansal tabloları ve önceki döneme ait karşılaştırmalı finansal tablolar, Türk Lirası’nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için Türkiye Tüketici Fiyat Endeksleri kullanılarak, enflasyon etkisine göre düzeltilip Türk Lirası’nın raporlama dönemi sonundaki satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29’un Şirket’in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi tarafımızca kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin anlaşılması ve kontrollerin değerlendirilmesi,</li><li>• Parasal ve parasal olmayan kalemlerin Yönetim tarafından TMS 29’a uygun bir şekilde belirlenip belirlenmediğinin kontrol edilmesi,</li><li>• Yönetim tarafından TMS 29 uygulamasında kullanılan yöntemlerin cari döneme ve önceki döneme ait karşılaştırmalı finansal tablolarda tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığının kontrol edilmesi,</li><li>• Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu kontrol etmek amacıyla parasal olmayan kalemlere ait listelerdeki kayıt tarihlerinin ve tutarların örneklem yöntemiyle test edilmesi,</li><li>• Ayrıca parasal olmayan kalemlerin düzeltilmesinde kullanılan genel fiyat endeksinin Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan ve ilgili tarihte geçerli olan Tüketici Fiyat Endeksi ile uyumlu olup olmadığının kontrol edilmesi,</li><li>• Enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TMS 29 açısından yeterliliğinin değerlendirilmesi.</li></ul>

### *Diğer Husus*

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 28 Şubat 2023 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

### *Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları*

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.



Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları*

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.



Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 21 Mart 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Ebru Koçak, SMMM

Sorumlu Denetçi

21 Mart 2024

İstanbul, Türkiye

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>2</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOLARI .....</b>	<b>4</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....</b>	<b>5-65</b>
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	5-24
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	25
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	26-28
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	29
NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	30
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	30-31
NOT 8 UZUN VADELİ DİĞER ALACAKLAR.....	31
NOT 9 STOKLAR .....	31
NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	32
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	33-34
NOT 12 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	35-36
NOT 13 FİNANSAL BORÇLAR .....	37-38
NOT 14 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	39-40
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA UZUN VE KISA VADELİ KARŞILIKLAR .....	41-42
NOT 16 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	42-43
NOT 17 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....	43-47
NOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	48
NOT 19 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	49
NOT 20 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	50
NOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER).....	50
NOT 22 FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ).....	51
NOT 23 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	51
NOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	51
NOT 25 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	52
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	52-61
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....	61-63
NOT 28 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	63
NOT 29 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	63
NOT 30 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	63-65

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>857.028.770</b>	<b>807.534.249</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	106.618.640	386.066.623
Finansal yatırımlar	6	106.519.268	-
Ticari alacaklar		9.704.940	23.779.770
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4, 7	-	1.772.667
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	9.704.940	22.007.103
Diğer alacaklar	7	27.712.358	56.159.034
Stoklar	9	542.637.008	233.246.452
Peşin ödenmiş giderler	10	9.414.394	19.688.028
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	16	3.623.739	2.841.321
Diğer dönen varlıklar	16	50.798.423	85.753.021
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>2.927.045.789</b>	<b>2.226.783.799</b>
Diğer alacaklar	8	33.694	1.212.356
Maddi duran varlıklar	12	56.676.111	45.780.437
Maddi olmayan duran varlıklar	12	252.918	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	2.866.857.000	2.178.716.507
Peşin ödenmiş giderler	10	3.226.066	1.074.499
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>3.784.074.559</b>	<b>3.034.318.048</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>750.608.653</b>	<b>759.161.622</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	13	207.447.977	568.587.996
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	-	15.912.335
Ticari borçlar		278.553.236	14.766.730
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4, 7	1.322.252	1.242.749
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	277.230.984	13.523.981
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.062.488	844.349
Diğer borçlar		62.539.309	3.290.817
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	176.801	-
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	62.362.508	3.290.817
Ertelemiş gelirler	10	183.130.373	104.153.874
Kısa vadeli karşılıklar		14.272.701	47.052.193
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	15	1.075.918	562.246
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	16	13.196.783	46.489.947
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.602.569	4.553.328
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.732.401</b>	<b>2.154.037</b>
Uzun vadeli karşılıklar		1.732.401	2.154.037
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	15	1.732.401	2.154.037
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>3.031.733.505</b>	<b>2.273.002.389</b>
Ödenmiş sermaye	17	335.348.000	335.348.000
Sermaye düzeltme farkları	17	1.468.367.360	1.468.367.360
Paylara ilişkin primler/iskontolar	17	3.477.065.461	3.477.065.461
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(1.545.322)	138.348
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>			
<i>tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm</i>			
<i>kayıpları / kazançları</i>	17	(2.162.840)	(1.520.304)
<i>Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları</i>		617.518	1.658.652
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	45.870.348	45.870.348
Geçmiş yıllar zararı		(3.053.787.128)	(3.588.289.776)
Net dönem karı		760.414.786	534.502.648
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>3.784.074.559</b>	<b>3.034.318.048</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Kar veya zarar kısmı	Dipnot	2023	2022
Hasılat	18	134.943.630	2.068.203.578
Satışların maliyeti (-)	18	(31.554.241)	(1.030.561.840)
<b>Brüt kar</b>		<b>103.389.389</b>	<b>1.037.641.738</b>
Pazarlama giderleri (-)	19	(90.460.239)	(843.663.142)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(66.870.602)	(111.120.085)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	919.471.396	483.079.882
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(48.398.772)	(307.384.872)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>817.131.172</b>	<b>258.553.521</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	11.290.038	-
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>		<b>828.421.210</b>	<b>258.553.521</b>
Finansman gelirleri	22	27.100.823	35.071.109
Finansman giderleri (-)	22	(105.473.442)	(557.129.003)
Parasal kazanç		10.366.195	798.007.021
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem karı</b>		<b>760.414.786</b>	<b>534.502.648</b>
Dönem vergi geliri/(gideri)	24	-	-
<b>Dönem karı</b>		<b>760.414.786</b>	<b>534.502.648</b>
Adi pay başına kazanç	25	2,2675	1,6266
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	(642.536)	(1.520.304)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları/ (azalışları)	12, 17	(1.041.134)	1.658.652
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(1.683.670)</b>	<b>138.348</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>758.731.116</b>	<b>534.640.996</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş Karlar			Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Sermaye Avansı	Paylara ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>310.200.000</b>	<b>1.441.835.204</b>	<b>460.142.078</b>	<b>3.179.387.762</b>	-	-	<b>45.870.348</b>	<b>(3.307.776.241)</b>	<b>(280.513.534)</b>	<b>1.849.145.617</b>
Transferler	25.148.000	26.532.156	(460.142.078)	297.677.699	-	-	-	(280.513.535)	280.513.534	(110.784.224)
Toplam Kapsamlı Gelir (*)	-	-	-	-	(1.520.304)	1.658.652	-	-	534.502.648	534.640.996
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>335.348.000</b>	<b>1.468.367.360</b>	-	<b>3.477.065.461</b>	<b>(1.520.304)</b>	<b>1.658.652</b>	<b>45.870.348</b>	<b>(3.588.289.776)</b>	<b>534.502.648</b>	<b>2.273.002.389</b>
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>335.348.000</b>	<b>1.468.367.360</b>	-	<b>3.477.065.461</b>	<b>(1.520.304)</b>	<b>1.658.652</b>	<b>45.870.348</b>	<b>(3.588.289.776)</b>	<b>534.502.648</b>	<b>2.273.002.389</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	534.502.648	(534.502.648)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (*)	-	-	-	-	(642.536)	(1.041.134)	-	-	760.414.786	758.731.116
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>335.348.000</b>	<b>1.468.367.360</b>	-	<b>3.477.065.461</b>	<b>(2.162.840)</b>	<b>617.518</b>	<b>45.870.348</b>	<b>(3.053.787.128)</b>	<b>760.414.786</b>	<b>3.031.733.505</b>

(\*) Bknz Not 16.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 2022
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>	<b>7.539.247</b>	<b>497.847.266</b>
<b>Dönem Karı</b>	<b>760.414.786</b>	<b>534.502.648</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>	<b>(923.148.182)</b>	<b>(1.233.187.142)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12 2.823.868	3.400.210
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(12.998.830)	36.966.506
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22 43.258.376	288.013.385
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	13 6.608.339	(146.790.862)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	21 (94.332.148)	(284.879.351)
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	11 (749.430.294)	161.231.291
Parasal pozisyon kayıp ve kazançlarıyla ilgili düzeltmeler	(119.077.493)	(1.291.128.321)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>	<b>171.451.198</b>	<b>1.197.640.788</b>
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	14.074.830	27.754.737
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artışla ilgili düzeltmeler	29.625.338	(25.256.941)
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler	(309.390.556)	954.225.981
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)	8.122.067	66.250.125
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	263.786.506	(19.215.580)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler	59.425.293	(359.735)
Ertelenmiş gelirdaki azalış ile ilgili düzeltmeler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)	72.368.160	(88.761.604)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	33.439.560	283.003.805
<b>Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı</b>	<b>8.717.802</b>	<b>498.956.294</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15 (1.178.555)	(1.109.028)
<b>B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>	<b>34.089.087</b>	<b>826.273.383</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12 (62.540.258)	(1.369.789)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		
Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	12 1.641.664	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11 (9.694.885)	(1.278.396)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	211.201.834	828.921.568
Finansal yatırımlardaki artış azalış	6 (106.519.268)	-
<b>C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>	<b>(181.680.352)</b>	<b>(760.182.331)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	13 76.714.953	177.601.682
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	13 (271.448.500)	(968.927.026)
Ödenen faiz	(63.938.929)	(318.152.266)
Alınan faiz	22 26.564.207	35.071.109
Sermaye avansı	17 -	(110.784.224)
Geri alınan payların satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	-
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri	-	-
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki (artış)/azalış	(176.801)	(3.765.722)
Diğer nakit girişleri	50.604.718	428.774.116
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)</b>	<b>(140.052.018)</b>	<b>563.938.318</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi</b>	<b>(89.327.863)</b>	<b>(302.863.560)</b>
<b>Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>5 335.461.905</b>	<b>74.387.147</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>5 106.082.024</b>	<b>335.461.905</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49'u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. 31 Aralık 2023 itibarıyla Şirket'in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,19'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:

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 43 kişidir (31 Aralık 2022: 45 kişi).

Nurul 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 21 Mart 2024 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin finansal tablo tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tablolarda yer alan karşılaştırmalı bilgiler de raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,00000	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	1,64773	%156
31 Aralık 2021	686,95	2,70672	%74

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.
- 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.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 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)

- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazancı hesabına kaydedilmiştir.

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

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

##### c. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

##### d. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

#### 2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

#### 2.3 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

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

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

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

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

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

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

Ayrıca, daha önce yayımlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

Şirket, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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

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

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

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

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

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

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

##### TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri

UMSK tarafından, 25 Mayıs 2023 tarihinde TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardında değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da 19 Eylül 2023 tarihinde yayımlanmıştır. Değişiklikler, tedarikçi finansmanı düzenlemelerine (tedarik zinciri finansmanı, borç finansmanı veya ters faktoring düzenlemeleri olarak anılmaktadır) giren şirketler için ek açıklama gereklilikleri getirmektedir. Ancak, ilgili yükümlülükler ve nakit akışlarının sınıflandırılması ve sunumuna değinilmemektedir.

UMSK tarafından yapılan değişiklikler, aşağıdaki özelliklerin tümüne sahip olan tedarikçi finansman anlaşmaları için geçerlidir:

- Bir finans sağlayıcı, bir şirketin (alıcının) tedarikçilerine borçlu olduğu tutarları öder.
- Bir şirket, anlaşmaların hüküm ve koşulları kapsamında tedarikçilerine ödeme yaptığı tarihte veya daha sonraki bir tarihte ödeme yapmayı kabul eder.
- İlgili fatura son ödeme tarihine göre firmaya vade uzatımı sağlanır veya tedarikçiler erken ödeme koşullarından yararlanır.

Değişiklikler, finansman alacakları veya stoklara ilişkin düzenlemeler için geçerli değildir.

Değişiklikler, finansal tablo kullanıcıların (yatırımcıların) bu düzenlemelerin şirketin yükümlülükleri ve nakit akışları ile şirketin likidite riskine maruz kalması üzerindeki etkilerini değerlendirmesine olanak sağlayacak tedarikçi finansman düzenlemeleri hakkında bilgi sağlamak için biri TMS 7'de ve diğeri TFRS 7'de olmak üzere iki yeni açıklama hedefi getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan dönemler için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bununla birlikte, ilk uygulama yılında belirli bilgileri sağlama konusunda bir miktar kolaylaştırmalar mevcuttur.

Şirket, TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri'de yapılan bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### *UMSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar*

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

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

• bir para birimi başka bir para birimine dönüştürülebildiğinde; ve

• Bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı bir şirketin geçerli(spot) kuru nasıl tahmin ettiği.

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.

Şirket, Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – UMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkilerinde yapılan Değişiklikler yapılan bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### *Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler*

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

1. Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)
2. Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)

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

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

#### **2.4.1 Hasılat**

##### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri*

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

##### *Gayrimenkul satışı*

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

#### **2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### 2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, aşağıdaki şartlar gerçekleştiğinde transfer gerçekleştirilir:

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

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulünü stoklara transferinin ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir, anılan kullanım değişikliğinin kanıtı ise geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü finansal durum tablosundan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder ve stok olarak dikkate almaz. Benzer şekilde, Şirket mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak yeniden sınıflandırılmaz.

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16'ya göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır.

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, Şirket, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihte kadar TMS 16'yı uygular. Şirket, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### 2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Sahibi tarafından kullanılmakta olan bir gayrimenkul, gerçeğe uygun değer esasından gösterilen yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüştüğü tarihe kadar amortismanına tabi tutulur ve oluşan değer düşüklüğü zararı finansal tablolara yansıtılır. Şirket, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar. Başka bir deyişle:

- (a) Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Ancak, ilgili gayrimenkul için önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlasının bulunması durumunda, söz konusu azalma yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilir, kalan kısım ise kapsamlı gelire yansıtılır.
- (b) Defter değerinde meydana gelen artış aşağıda belirtildiği gibi işleme tabi tutulur:
  - (i) Artış, bu gayrimenkul için daha önce meydana gelmiş değer düşüklüğü zararı varsa bu zararı ortadan kaldırdığı için, önceki dönemlerde zarar yazılmış kısma eşitlenene kadar, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen tutar, defter değerini, değer düşüşlerinin hiç muhasebeleştirilmemesi durumundaki (birikmiş amortisman sonrası) değerine getirmek için gereken tutardan fazla olamaz.
  - (ii) Artışın geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelire, yeniden değerlendirme fazlası olarak eklenir. Yatırım amaçlı gayrimenkul ilerde elden çıkarılırken, özkaynak kısmına ilave edilmiş olan yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Yeniden değerlendirme fazlası, dağıtılmamış kârlara kâr veya zarar aracılığıyla aktarılamaz.

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

###### 2.4.3 Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### 2.4.3 Maddi duran varlıklar (Devamı)

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

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

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

###### *Yeniden değerlendirme yöntemi*

Şirket'in İstanbul ilinde, Sarıyer ilçesinde bulunan ofis binası ve Ankara ilinde, Çankaya ilçesinde bulunan binası 29 Aralık 2023 tarihinde bağımsız bir ekspertiz şirketi olan Terra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden değerlendirilmiştir.

Şirket, binalarının değerlemesinde, "Yeniden Değerleme Modelini" esas almaktadır. Binalar yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerleri ile gösterilmiştir. Binaların yeniden değerlendirilmiş değeri ile net defter değeri arasındaki fark net defter değerinden yüksek ise söz konusu artış, diğer kapsamlı gelirler altında gösterilir ve özkaynak hesap grubunda "yeniden değerlendirme fonu" hesabında muhasebeleştirilir. Eğer yeniden değerlendirilmiş değeri ile net defter değeri arasındaki fark, net defter değerinden düşükse doğrudan dönemin kar veya zararı tablosunda muhasebeleştirilir. Ancak ilk yeniden değerlendirme uygulaması yapıldığında doğan ve özkaynaklara 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 özkaynaklar altında sunulur. Ertelenmiş vergi ile netleştirilmiş yeniden değerlendirme fonu, özkaynaklar içerisinde gösterilmektedir.

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### 2.4.4 Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlar, kur korumalı mevduat ve eurobond işlemlerini içermektedir. Finansal yatırımlar, işlemin yapıldığı tarihte gerçeğe uygun değerinden kaydedilir.

###### 2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

###### *Finansal varlıklar*

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın ("zarar / kayıp olayı") meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

###### *Finansal olmayan varlıklar*

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

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

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

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 2.4.6 Finansal araçlar

###### **Sınıflandırma**

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

###### **Muhasebeleştirme ve ölçümleme**

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### 2.4.6 Finansal araçlar (Devamı)

##### *Finansal tablo dışı bırakma*

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

##### *Değer düşüklüğü*

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür; - 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. - Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir

##### *Nakit ve nakit benzerleri*

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

##### *Finansal borçlar*

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



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### 2.4.7 Netleştirme

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

#### 2.4.8 Kur değişiminin etkileri

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

#### 2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

#### 2.4.10 Ödenmiş sermaye

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

#### 2.4.11 Temettüleri

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

#### 2.4.12 Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

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 kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### 2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

###### 2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

###### 2.4.15 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

###### ***Kiralayan durumda Şirket***

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

###### ***Kiracı durumunda Şirket***

###### ***Finansal kiralama işlemleri***

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır.

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### 2.4.16 İlişkili taraflar

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

###### 2.4.17 Vergilendirme

###### Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

###### 2.4.18 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Türk kanunlarına göre, Şirket 8 Eylül 1999 tarihi öncesinde işe başlamış ve 15 yıl 3600 gün şartını doldurmuş olan personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 31 Aralık 2023 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı (1 Ocak 2023: 19.982,83 TL) kullanılmıştır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### 2.4.19 Stoklar

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

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

#### 2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

#### 2.4.21 Nakit akış tablosu

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

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

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

#### 2.4.22 Avanslar

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

##### *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü*

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Emsal m <sup>2</sup> değeri TL
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	91.881
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	84.190
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	31.582
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	81.931
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	48.731
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	47.299
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	27.411

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Emsal m <sup>2</sup> değeri TL
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2022	80.936
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2022	59.674
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2022	32.724
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2022	37.473
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2022	39.732
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2022	23.200
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2022	21.239

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli muhasebe değerlendirmesi, tahmin ve varsayımları (Devamı)

###### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)

###### Nurol Tower

Şirket, 31 Aralık 2023 itibarıyla Nurol Tower projesinden toplamda 59 adet bağımsız bölümü yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul İli, Şişli İlçesi, İzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak No:2 adresinde 6.842 metrekarelik alanda 332 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2023 tarihli rapora göre Nurol Tower'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 860.440.000 TL'dir.

###### Nurol Plaza

Şirket, 31 Aralık 2023 itibarıyla Nurol Plaza yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Büyükdere Caddesi No:257 adresinde 3.334 metrekarelik alanda 6 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2023 tarihli rapora göre Nurol Plaza'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 280.700.000 TL'dir.

###### Nurol Residence

Şirket, 31 Aralık 2023 itibarıyla Nurol Residence'ı 6 adet bağımsız bölümü yatırım amaçlı gayrimenkul altında sınıflandırmıştır. Nurol Residence Ankara ili, Çankaya ilçesi, İmrahor-3 mahallesi, 26.239 ada, 3 no'lu parselde A blokta 4 adet bağımsız bölüm, B blokta 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2023 tarihli rapora göre Nurol Residence'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 209.250.000 TL'dir.

###### Oasis Bodrum

Şirket, 31 Aralık 2023 itibarıyla Oasis Bodrum'u yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Oasis Bodrum, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yeniköy mahallesi, Göktepe mevki, 16 pafta, 29 ada, 83 no'lu parselde 8 adet bağımsız bölüm, 87 no'lu parselde kayıtlı 5 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Tüm bağımsız bölümler kiracılar tarafından mağaza olarak kullanılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2023 tarihli rapora göre Oasis Bodrum'un pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 59.945.000 TL'dir.

###### Karum İş ve Alışveriş Merkezi

Şirket, 31 Aralık 2023 itibarıyla Karum İş ve Alışveriş Merkezi'ni yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Karum AVM, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa mahallesi, 138 pafta, 2.944 ada 21 no'lu parselde kayıtlı 439 no'lu bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2023 tarihli rapora göre Karum AVM'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 3.070.000 TL'dir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

###### *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)*

###### **Oasis Cadde**

Şirket, 31 Aralık 2023 itibarıyla Oasis Cadde'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altına sınıflamıştır. Oasis Cadde, İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, 15 Temmuz mahallesi, 245DS4B pafta, 3.153 ada 14 no'lu parselde kayıtlı 87 adet dükkandan oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2023 tarihli rapora göre Oasis Cadde'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 600.568.000 TL'dir.

###### **Nurol Life**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2023 tarihli rapora göre Nurol Life Projesi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 23 adet yatırım amaçlı gayrimenkul için KDV hariç 852.884.000 TL'dir.

###### *Binaların yeniden değerlemesi*

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma değerlendirme yöntemindeki en önemli girdi metrekare başına fiyattır. Yeniden değerlemeden kaynaklanan artışlar diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonu altında toplanmıştır.

Şirket'in, değerlendirme raporlarına göre değerlemeye tabi tutulan binaların emsal değeri 49.430.000 TL, olarak tespit edilmiştir.

##### 2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 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 Aralık 2023 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 (**)
<b>Kiralık konut, ofis ve alışveriş merkezleri</b>				
Oasis Cadde	33.993.600	31.313.836	(21.698.575)	-
Nurol Tower	26.703.910	25.164.422	118.591.128	-
Nurol Residence	16.903.147	16.799.646	100.649.997	5.962.952
Nurol Life	-	-	460.034.710	3.067.417
Nurol Plaza	6.602.781	6.457.590	80.756.651	10.050
Oasis Bodrum	4.624.565	4.557.361	10.415.590	654.466
Karum AVM	66.726	64.623	680.793	-
<b>Ara toplam</b>	<b>88.894.729</b>	<b>84.357.478</b>	<b>749.430.294</b>	<b>9.694.885</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>				
Nurol Park	11.621.084	5.536.010	-	-
Nurol Tower	34.427.817	13.495.901	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>46.048.901</b>	<b>19.031.911</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam</b>	<b>134.943.630</b>	<b>103.389.389</b>	<b>749.430.294</b>	<b>9.694.885</b>

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

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

31 Aralık 2022 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 (**)
<b>Kiralık konut, ofis ve alışveriş merkezleri</b>				
Oasis Cadde	24.199.972	20.773.632	(156.769.936)	481.529
Nurol Tower	19.937.101	18.010.922	(7.242.964)	-
Nurol Residence	14.796.285	14.751.943	25.089.577	-
Nurol Life	-	-	(27.376.042)	-
Nurol Plaza	6.688.569	6.688.570	6.650.978	-
Oasis Bodrum	5.144.779	5.082.600	(2.077.409)	796.867
Karum AVM	69.322	16.246	494.505	-
<b>Ara toplam</b>	<b>70.836.028</b>	<b>65.323.913</b>	<b>(161.231.291)</b>	<b>1.278.396</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>				
Nurol Park	1.713.444.076	790.529.580	-	-
Nurol Life	253.538.380	163.128.834	-	-
Nurol Tower	30.385.094	18.659.411	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>1.997.367.550</b>	<b>972.317.825</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam</b>	<b>2.068.203.578</b>	<b>1.037.641.738</b>	<b>(161.231.291)</b>	<b>1.278.396</b>

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

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



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

##### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

Bankalar- Ters Repo	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nurol Yatırım Bankası ("Nurol Bank")	5.497.249	129.362.170
<b>Toplam</b>	<b>5.497.249</b>	<b>129.362.170</b>

##### Kısa vadeli ticari alacaklar

Tümad Madencilik San. ve Tic. A.Ş.	-	1.767.193
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	-	5.474
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>1.772.667</b>

##### Kısa vadeli ticari borçlar

Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş. (*)	747.863	846.008
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	278.761	2.726
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	198.405	313.438
Nurol Holding A.Ş. ("Nurol Holding")	63.104	16.871
Nurol Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	29.403	53.854
Nurol Konakları Toplu Yapı Kurulu	4.716	-
Nurol Plaza Yönetimi	-	9.852
<b>Toplam</b>	<b>1.322.252</b>	<b>1.242.749</b>

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

##### Kısa vadeli diğer borçlar

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	176.801	-
<b>Toplam</b>	<b>176.801</b>	<b>-</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### İlişkili taraflardan gelir ve giderler

Gelirler	2023	2022
<i>İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri</i>		
Nurol İnşaat Ticaret A.Ş.(*)	7.660.138	7.697.913
Nurol Yatırım Bankası	986.630	-
Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş.	169.757	3.448
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	68.326	70.320
Nurol Holding A.Ş.	51.104	-
Tümad Madencilik San. ve Tic. A.Ş.	-	1.773.200
<b>Toplam</b>	<b>8.935.955</b>	<b>9.544.881</b>

##### İlişkili taraflardan diğer gelirler

Nurol Park Site Yönetimi	78.961	755.700
Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	-	64.307
Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş.	-	59.858
Nurol Holding A.Ş.	-	48.652
<b>Toplam</b>	<b>78.961</b>	<b>928.517</b>

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

##### İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

Nurol Sigorta	661.787	515.861
<b>Toplam</b>	<b>661.787</b>	<b>515.861</b>

##### İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

Nurol Holding	1.677.362	3.969.362
<b>Toplam</b>	<b>1.677.362</b>	<b>3.969.362</b>

##### İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	2.181.756	2.899.252
<b>Toplam</b>	<b>2.181.756</b>	<b>2.899.252</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### *İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri(\*)*

	2023	2022
Nurol Life Site Yönetimi	6.916.990	5.256.080
Nurol Tower Site Yönetimi	6.432.537	7.958.321
Nurol Konakları	4.026.439	3.114.456
Nurol Park Site Yönetimi	3.907.824	5.033.019
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	121.040	158.148
Nurol Plaza	80.401	1.239.451
<b>Toplam</b>	<b>21.485.231</b>	<b>22.759.475</b>

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

##### *İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri*

	2023	2022
Nurol Holding	367	6.583.668
Nurol Yatırım Bankası	-	116.997
<b>Toplam</b>	<b>367</b>	<b>6.700.665</b>

##### *İlişkili taraflara ödenen diğer giderler*

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. (*)	3.144.877	-
Nurol Holding	1.140.970	771.295
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	855.418	872.284
Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş.	769.869	185.320
Bosfor Turizm	112.618	73.726
Nurol Plaza	80.401	71.184
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yön.AŞ.	-	2.147
<b>Toplam</b>	<b>6.104.153</b>	<b>1.975.956</b>

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

##### *İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (Yatırım harcamaları)*

Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş.	17.137.085	-
Nurol İnşaat	-	1.285.989
<b>Toplam</b>	<b>17.137.085</b>	<b>1.285.989</b>

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	9.123.534	11.877.622
<b>Toplam</b>	<b>9.123.534</b>	<b>11.877.622</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	4.501	5.718
Ters repo işlemleri	1.137.017	130.246.368
Bankalar - vadesiz mevduat	51.363.261	81.911.422
Bankalar - vadeli mevduat	54.113.861	173.903.115
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>106.618.640</b>	<b>386.066.623</b>
Blokeli mevduatlar (-)	-	(50.604.718)
Faiz tahakkukları (-)	(536.616)	-
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>106.082.024</b>	<b>335.461.905</b>

31 Aralık 2023 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin blokeli mevduatı yoktur (31 Aralık 2022: 50.604.718 TL).

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1.137.017 TL ters repo işlemi bulunmaktadır. Ters reponun faiz oranı %40'tır. Vadeli mevduat ve ters repo için tahakkuk eden toplam faiz tutarı 536.616 TL'dir.

#### Vadesiz mevduat

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	35.908.495	41.751.863
TL	11.065.874	40.159.559
Avro	4.388.892	-
<b>Toplam</b>	<b>51.363.261</b>	<b>81.911.422</b>

#### Vadeli Mevduat:

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
TL(*)	54.113.861	122.438.128
ABD Doları(**)	-	51.464.987
<b>Toplam</b>	<b>54.113.861</b>	<b>173.903.115</b>

(\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %41'dir (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 0-2 ay vade olup, faiz oranı yıllık %20,00-%34,10'dur).

(\*\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 0-1 ay vade olup, faiz oranı yıllık %3,50'dir.)

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 6. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Eurobond(*)	67.064.333	-
Kur korumalı mevduat(**)	39.454.935	-
<b>Toplam</b>	<b>106.519.268</b>	<b>-</b>

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

(\*\*) İlgili bakiye dövizden dönüşümlü kur korumalı mevduat hesabıdır. Bakiyenin vadesi 28 Mart 2024 olup, faizi yıllık %36,15'tir.

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli yatırımlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak	-	-
Alımlar	106.324.848	-
Gerçeğe uygun değer farkı	194.420	-
Çıkışlar (-)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>106.519.268</b>	<b>-</b>

#### 7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### Ticari alacaklar

##### Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	9.004.940	14.801.807
Alacak senetleri (*)	700.000	7.205.296
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	-	1.772.667
Şüpheli ticari alacaklar	1.190.912	261.628
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.190.912)	(261.628)
<b>Toplam</b>	<b>9.704.940</b>	<b>23.779.770</b>

(\*) Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Nuro Tower projesi kapsamında almış olduğu senetlerden oluşmaktadır.

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

Şüpheli alacak karşılığının 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak	(261.628)	(429.775)
Dönem içinde ayrılan karşılık	(1.331.402)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	11.737	-
Enflasyon etkisi	390.381	168.147
<b>Toplam</b>	<b>(1.190.912)</b>	<b>(261.628)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

##### Diğer alacaklar

##### *Kısa vadeli diğer alacaklar*

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	-	15.443
Diğer çeşitli alacaklar (*)	27.712.358	56.143.591
<b>Toplam</b>	<b>27.712.358</b>	<b>56.159.034</b>

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

##### Ticari borçlar

##### *Kısa vadeli ticari borçlar*

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	277.230.984	13.523.981
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	1.322.252	1.242.749
<b>Toplam</b>	<b>278.553.236</b>	<b>14.766.730</b>

##### Diğer borçlar

##### *Kısa vadeli diğer borçlar*

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	62.328.147	3.290.817
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	176.801	-
Diğer çeşitli borçlar	34.361	-
<b>Toplam</b>	<b>62.539.309</b>	<b>3.290.817</b>

#### 8. UZUN VADELİ DİĞER ALACAKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	33.694	1.212.356
<b>Toplam</b>	<b>33.694</b>	<b>1.212.356</b>

#### 9. STOKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödül İstanbul Projesi	336.129.196	-
Nurol Life Projesi	127.091.621	125.716.280
Nurol Tower Projesi	79.416.191	101.637.519
Nurol Park Projesi	-	5.892.653
<b>Toplam</b>	<b>542.637.008</b>	<b>233.246.452</b>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in inşaat projeleri üzerinde 1.800.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 1.318.183.349 TL).

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar	4.917.760	11.503.073
Peşin ödenen komisyon giderleri	2.385.225	2.288.977
Sigorta giderleri	1.353.895	1.971.547
AVM Mağaza giderleri	757.514	3.924.431
<b>Toplam</b>	<b>9.414.394</b>	<b>19.688.028</b>

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
AVM mağaza giderleri	2.527.470	77.778
Sigorta giderleri	-	4.048
Peşin ödenen komisyon giderleri	698.596	992.673
<b>Toplam</b>	<b>3.226.066</b>	<b>1.074.499</b>

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan avanslar (*)	179.007.639	100.361.906
Ertelenmiş gelirler	4.122.734	3.791.968
<b>Toplam</b>	<b>183.130.373</b>	<b>104.153.874</b>

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.866.857.000	2.178.716.507
<b>Toplam</b>	<b>2.866.857.000</b>	<b>2.178.716.507</b>

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

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	860.440.000
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	600.568.000
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	852.884.000
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	280.700.000
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	209.250.000
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	59.945.000
Ankara Karum	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	3.070.000
<b>Toplam</b>			<b>2.866.857.000</b>

31 Aralık 2022 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 2022	808.318.268
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2022	622.266.575
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2022	395.267.163
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2022	198.963.299
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2022	102.637.051
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2022	48.874.944
Ankara Karum	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2022	2.389.207
<b>Toplam</b>			<b>2.178.716.507</b>

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 88.894.729 TL (2022: 70.836.028 TL) kira geliri elde etmiştir (Not 18).

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 942.368.831 TL'dir (31 Aralık 2022: 803.161.685 TL).

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



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Transferler	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2023
Nurol Tower	808.318.268	-	-	(66.469.396)	118.591.128	860.440.000
Oasis Cadde	622.266.575	-	-	-	(21.698.575)	600.568.000
Nurol Life	395.267.163	-	3.067.417	(5.485.290)	460.034.710	852.884.000
Nurol Plaza	198.963.299	45.885.000	10.050	(44.915.000)	80.756.651	280.700.000
Nurol Residence	102.637.051	-	5.962.952	-	100.649.997	209.250.000
Oasis Bodrum	48.874.944	-	654.466	-	10.415.590	59.945.000
Karum AVM	2.389.207	-	-	-	680.793	3.070.000
<b>Toplam</b>	<b>2.178.716.507</b>	<b>45.885.000</b>	<b>9.694.885</b>	<b>(116.869.686)</b>	<b>749.430.294</b>	<b>2.866.857.000</b>

  

	1 Ocak 2022	Transferler	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2022
Nurol Tower	1.306.573.429	-	-	(491.012.197)	(7.242.964)	808.318.268
Oasis Cadde	778.554.982	-	481.529	-	(156.769.936)	622.266.575
Nurol Life	450.906.755	-	-	(28.263.550)	(27.376.042)	395.267.163
Nurol Plaza	192.312.321	-	-	-	6.650.978	198.963.299
Nurol Residence	102.313.944	-	-	(24.766.470)	25.089.577	102.637.051
Oasis Bodrum	50.155.486	-	796.867	-	(2.077.409)	48.874.944
Karum AVM	1.894.702	-	-	-	494.505	2.389.207
<b>Toplam</b>	<b>2.882.711.619</b>	<b>-</b>	<b>1.278.396</b>	<b>(544.042.217)</b>	<b>(161.231.291)</b>	<b>2.178.716.507</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerleme	31 Aralık 2023
<b>Maliyet</b>						
Binalar	34.964.813	61.391.321	-	(45.885.000)	(1.041.134)	49.430.000
Demirbaşlar	28.286.719	839.135	(3.078.121)	-	-	26.047.733
Tesis, makine ve cihazlar	26.211	-	-	-	-	26.211
Taşıtlar	1.996.099	16.091	-	-	-	2.012.190
<b>Toplam</b>	<b>65.273.842</b>	<b>62.246.547</b>	<b>(3.078.121)</b>	<b>(45.885.000)</b>	<b>(1.041.134)</b>	<b>77.516.134</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>						
Demirbaşlar	18.433.944	2.418.417	(1.436.457)	-	-	19.415.904
Tesis, makine ve cihazlar	26.211	-	-	-	-	26.211
Taşıtlar	1.033.250	364.658	-	-	-	1.397.908
<b>Toplam</b>	<b>19.493.405</b>	<b>2.783.075</b>	<b>(1.436.457)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.840.023</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>45.780.437</b>					<b>56.676.111</b>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 2.783.075 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderleri tamamı (31 Aralık 2022: 3.362.662 TL) genel yönetim giderlerine, 31 Aralık 2022 itibarıyla 37.548 TL tutarındaki kısmı ise pazarlama giderlerine kaydedilmiştir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 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 değerler defter değerlerinden önemli farklılık göstermeyeceği şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme	31 Aralık 2022
<b>Maliyet</b>					
Binalar	33.306.166	-	-	1.658.647	34.964.813
Demirbaşlar	27.526.055	760.664	-	-	28.286.719
Tesis, makine ve cihazlar	26.211	-	-	-	26.211
Taşıtlar	1.386.974	609.125	-	-	1.996.099
Özel maliyetler	14.964.626	-	(14.964.626)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>77.210.032</b>	<b>1.369.789</b>	<b>(14.964.626)</b>	<b>1.658.647</b>	<b>65.273.842</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Demirbaşlar	15.295.531	3.138.413	-	-	18.433.944
Tesis, makine ve cihazlar	26.211	-	-	-	26.211
Taşıtlar	771.453	261.797	-	-	1.033.250
Özel maliyetler	14.964.626	-	(14.964.626)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>31.057.821</b>	<b>3.400.210</b>	<b>(14.964.626)</b>	<b>-</b>	<b>19.493.405</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>46.152.211</b>				<b>45.780.437</b>

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
<b>Maliyet</b>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	-	293.711	-	293.711
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>293.711</b>	<b>-</b>	<b>293.711</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	-	40.793	-	40.793
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>40.793</b>	<b>-</b>	<b>40.793</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>-</b>			<b>252.918</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlık bulunmamaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 40.793 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık amortisman giderleri genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 13. FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	207.447.977	568.587.996
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>207.447.977</b>	<b>568.587.996</b>
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	-	-
Uzun vadeli ihraç edilen tahvillerin kısa vadeli kısmı	-	15.912.335
<b>Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı</b>	<b>-</b>	<b>15.912.335</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>207.447.977</b>	<b>584.500.331</b>

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

Para cinsi	31 Aralık 2023		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
TL	50,50-52,00	207.447.977	207.447.977
<b>Toplam</b>		<b>207.447.977</b>	<b>207.447.977</b>
Para cinsi	31 Aralık 2022		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
TL	16,00-28,5	568.587.996	568.587.996
<b>Toplam</b>		<b>568.587.996</b>	<b>568.587.996</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan kısa	207.447.977	568.587.996
<b>Toplam</b>	<b>207.447.977</b>	<b>568.587.996</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 13. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

##### Tahvil borçları (\*)

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	TL	Yıllık faiz oranı (%)	TL	Yıllık faiz oranı (%)
Tahviller	-	-	15.912.335	23,25
	-		<b>15.912.335</b>	

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde banka kredilerine ilişkin 1.800.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 1.318.183.349 TL).

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal borçlarının detayı aşağıdaki şekildedir:

	2023	2022
Dönem başı - 1 Ocak	584.500.331	3.093.468.885
Alınan finansal borçlar	76.714.953	177.601.682
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(271.448.500)	(968.927.026)
Kur farkı giderleri/gelirleri	-	(146.790.862)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	6.420.270	4.932.228
Parasal kayıp/kazanç	(188.739.077)	(1.575.784.576)
<b>Toplam</b>	<b>207.447.977</b>	<b>584.500.331</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

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

Şirket tarafından verilen TRİK'ler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	1.939.920.813	1.397.111.780
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	996.079	5.747.546
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.940.916.892</b>	<b>1.402.859.326</b>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %64,02'dir (31 Aralık 2022: %61,72).

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 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 996.079 TL (31 Aralık 2022: 5.747.546 TL) tutarındaki kısmı Şirket'in garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. Şirket, söz konusu konut kredisi garantörlüğü riskine karşılık, söz konusu stokların mülkiyet hakkını tapu devrine kadar elinde bulundurmaktadır. Tapu devrine müteakiben konutlar üzerine banka ipotegi konularak Şirket'in garantörlüğü sona ermiş olacaktır.

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde bulunan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.800.000.000	1.800.000.000	1.318.183.349	1.318.183.349
<b>Toplam</b>		<b>1.800.000.000</b>		<b>1.318.183.349</b>

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
TL (*)	2.824.710	2.824.710	2.157.914	2.157.914
<b>Toplam</b>		<b>2.824.710</b>		<b>2.157.914</b>

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

#### *Şirket'in taraf olmuş olduğu davalar*

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla taraf olduğu 94 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarında 9.092.846 TL (31 Aralık 2022: 36.320.300 TL) karşılık ayrılmıştır.

#### *Faaliyet Kiralamaları*

*Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket*

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan az	25.506.041	34.245.557
1 ile 5 yıl arası	128.689.316	123.756.169
5 yıldan fazla	164.701.491	102.887.600
<b>Toplam</b>	<b>318.896.848</b>	<b>260.889.326</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan izin karşılıkları	1.075.918	562.246
<b>Toplam</b>	<b>1.075.918</b>	<b>562.246</b>

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kıdem tazminatı karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılıkları	1.732.401	2.154.037
<b>Toplam</b>	<b>1.732.401</b>	<b>2.154.037</b>

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

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

TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüeryal 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 Aralık 2023	31 Aralık 2022
	(%)	(%)
Net iskonto oranı	3,00	1,92

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan tam 35.058,58 TL tavan tutarı (1 Ocak 2023: tam 19.982,83 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA UZUN VE KISA VADELİ KARŞILIKLAR

Yıl içerisindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>1 Ocak itibarıyla</b>	<b>2.154.037</b>	<b>1.366.008</b>
Faiz gideri	554.862	566.190
Hizmet maliyeti	524.715	588.358
Aktüeryal (kayıp)/kazanç	642.536	1.520.304
Ödenen tazminatlar	(1.178.555)	(1.109.028)
Parasal kayıp/kazanç	(965.194)	(777.795)
<b>Toplam</b>	<b>1.732.401</b>	<b>2.154.037</b>

Yıl içerisindeki kullanılmamış izin karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>1 Ocak itibarıyla</b>	<b>562.246</b>	<b>530.682</b>
Dönem içindeki değişim	734.693	238.460
Parasal kayıp/kazanç	(221.021)	(206.896)
<b>Toplam</b>	<b>1.075.918</b>	<b>562.246</b>

#### 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 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	3.623.739	2.841.321
<b>Toplam</b>	<b>3.623.739</b>	<b>2.841.321</b>

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılığı	9.092.846	36.320.300
Tapu maliyet karşılığı	-	4.330.933
Diğer	4.103.937	5.838.714
<b>Toplam</b>	<b>13.196.783</b>	<b>46.489.947</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 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 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	48.957.153	85.279.139
Diğer	1.841.270	473.882
<b>Toplam</b>	<b>50.798.423</b>	<b>85.753.021</b>

##### *Diğer kısa vadeli yükümlülükler*

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve kesintiler	3.602.569	4.553.328
<b>Toplam</b>	<b>3.602.569</b>	<b>4.553.328</b>

#### 17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### *Ödenmiş sermaye*

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Nurol Holding	%46,65	156.444.078	%46,39	155.564.078
Halka açık kısım	%37,51	125.794.922	%36,89	123.719.922
Nurol LLC	%7,52	25.220.000	%7,52	25.220.000
Nurol Teknoloji San. ve Mad. Tic. A.Ş.	%5,21	17.485.000	%5,30	17.760.000
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	%3,10	10.391.760	%3,10	10.391.760
Nurol Otelcilik ve Turizm İşletme A.Ş.	-	-	%0,80	2.680.000
Diğer	%0,004	12.240	%0,0036	12.240
<b>Toplam</b>	<b>%100</b>	<b>335.348.000</b>	<b>%100</b>	<b>335.348.000</b>
Sermaye düzeltme farkları		1.468.367.360		1.468.367.360
<b>Toplam</b>		<b>1.803.715.360</b>		<b>1.803.715.360</b>

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.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

##### Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

19 Ekim 2015 tarih ve 2015/23 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 8 Ocak 2016 tarih ve 12233903-325.99-E.156 sayılı izin yazısı ile 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş ve 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin Şirket'in mevcut hissedarlarından Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi haricindeki hissedarlarının rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması yoluyla ve nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan 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 yayımlanan 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 değerde paylardan oluşan 205.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, toplam satış hasılatı 360.000.000 TL olacak şekilde, mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere 90.000.000 TL arttırılarak, 295.000.000 TL'ye çıkarılmasına, sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek B grubu payların imtiyazsız ve borsada işlem görebilir nitelikte olmasına, payların satış fiyatının 4 TL olarak belirlenmesine, tahsisli olarak arttırılacak 90.000.000 TL nominal değerdeki payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding A.Ş.'ye Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmasına karar verilmiş olup, 17 Mart 2020 tarihinde tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding'e borsa pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmıştır. Sermaye artış tutarı yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 16 Nisan 2020 tarihinde tescil edilmiştir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

##### Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

Şirket yönetim kurulunun tahsisli sermaye artırımına ilişkin olarak almış olduğu 16 Mart 2022 tarih ve 2022/5 sayılı karar çerçevesinde hazırlanmış ihraç belgesinin onaylanması için SPK'ya 18 Mart 2022 tarihinde başvurulmuştur. Toplam satış hasılatı 170.000.480 TL olacak şekilde nakit olarak artırılan nominal sermaye tutarının 25.148.000 TL artırılarak ödenmiş sermayesinin 335.348.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye tutarının tamamının Nurol Holding Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, sermaye artırımını işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Sermaye artış tutarını içeren Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesinin yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 8 Nisan 2022 tarihinde tescil edilmiş olup, tescil 8 Nisan 2022 tarih ve 10555 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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:

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar
			Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	2.290.413.502	1.468.367.360	822.046.142
Paylara İhraç Primleri/İskontoları	5.276.576.508	3.477.065.461	1.799.511.047
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	67.771.632	45.870.348	21.901.284

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

##### Ödenmiş sermaye (Devamı)

##### 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 Aralık 2023 satın alma gücüne getirilmiş haliyle 1 Ocak 2022 tarihli geçmiş yıl zararı tutarı 3.588.289.775 TL'dir.

##### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	45.870.348	45.870.348
<b>Toplam</b>	<b>45.870.348</b>	<b>45.870.348</b>

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

##### Paylara İlişkin Primler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hisse senedi ihraç primleri	3.477.065.461	3.477.065.461
<b>Toplam</b>	<b>3.477.065.461</b>	<b>3.477.065.461</b>

##### Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Aralık 2023 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 2.162.840 TL (31 Aralık 2022: 1.520.304 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kayıp, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Yeniden değerlendirilmeden kaynaklanan 617.518 TL (31 Aralık 2022: 1.658.652 TL) diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonu altında toplanmıştır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

##### Kar Dağıtım

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

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

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

Kâr payı ile ilgili Yönetim Kurulu tarafından her hesap dönemi için ayrı karar alınır, bu kâr dağıtım önerisi mevzuata uygun şekilde kamuya açıklanır ve şirket internet sitesinde ilan edilir. Öneriyi Genel Kurul kabul veya reddedebilir. Yönetim Kurulu, kâr payı dağıtımını 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.

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.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	2023	2022
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>		
Konut satış geliri	46.048.901	1.997.367.550
Kira gelirleri	88.894.729	70.836.028
<b>Toplam hasılat</b>	<b>134.943.630</b>	<b>2.068.203.578</b>
Satışların maliyeti	(31.554.241)	(1.030.561.840)
<b>Brüt kar</b>	<b>103.389.389</b>	<b>1.037.641.738</b>

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

	2023	2022
Satılan konutların maliyeti	(27.016.990)	(1.025.049.725)
İşletme giderleri	(4.537.251)	(5.512.115)
<b>Toplam</b>	<b>(31.554.241)</b>	<b>(1.030.561.840)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 19. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	2023	2022
Personel giderleri	(33.795.161)	(30.574.845)
Reklam ve tanıtım giderleri	(23.688.466)	(789.361.353)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(18.909.816)	-
Ofis giderleri	(5.463.377)	(11.150.929)
Kira ve aidat giderleri	(5.394.554)	(634.983)
Danışmanlık giderleri	(1.957.636)	(8.135.383)
Amortisman giderleri	-	(37.548)
Diğer giderler	(1.251.229)	(3.768.101)
<b>Toplam</b>	<b>(90.460.239)</b>	<b>(843.663.142)</b>

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

	2023	2022
Personel giderleri	(22.630.614)	(9.935.547)
Kira ve aidat giderleri	(15.314.956)	(19.848.392)
Vergi, resim ve harç giderleri	(13.102.362)	(16.716.391)
Danışmanlık giderleri	(3.546.129)	(4.361.386)
Sigorta giderleri	(1.879.823)	(1.811.556)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(1.668.834)	(11.935.625)
Amortisman ve itfa giderleri	(2.823.868)	(3.362.662)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(119.752)	(7.620.851)
Dava karşılık giderleri	-	(27.849.636)
Diğer giderler	(5.784.264)	(7.678.039)
<b>Toplam</b>	<b>(66.870.602)</b>	<b>(111.120.085)</b>



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

	2023	2022
<b>Nitelik</b>		
Personel giderleri	(56.425.775)	(40.510.392)
Satışların maliyeti	(31.554.241)	(1.030.561.840)
Reklam ve tanıtım giderleri	(23.688.466)	(789.361.353)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(19.029.568)	(7.620.851)
Sigorta giderleri	(1.879.823)	(1.811.556)
Kira ve aidat giderleri	(20.709.510)	(20.483.375)
Vergi, resim ve harç giderleri	(13.102.362)	(16.716.391)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(7.132.211)	(23.086.554)
Danışmanlık giderleri	(5.503.765)	(12.496.769)
Amortisman ve itfa giderleri	(2.823.868)	(3.400.210)
Dava karşılık giderleri	-	(27.849.636)
Diğer giderler	(7.035.493)	(11.446.140)
<b>Toplam</b>	<b>(188.885.082)</b>	<b>(1.985.345.067)</b>

#### 21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

##### *Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler*

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

	2023	2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 11)	749.430.294	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	94.332.148	284.879.351
Kambiyo karları	73.277.193	196.780.152
Diğer	2.431.761	1.420.379
<b>Toplam</b>	<b>919.471.396</b>	<b>483.079.882</b>

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

	2023	2022
Kambiyo zararları	(37.976.527)	(109.823.933)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 11)	-	(161.231.291)
Diğer	(10.422.245)	(36.329.648)
<b>Toplam</b>	<b>(48.398.772)</b>	<b>(307.384.872)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 22. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

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

	2023	2022
Faiz giderleri	(70.359.199)	(323.084.494)
Komisyon giderleri	(35.011.358)	(17.724.442)
Kambiyo zararları	-	(216.320.067)
Diğer	(102.885)	-
<b>Toplam</b>	<b>(105.473.442)</b>	<b>(557.129.003)</b>

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

	2023	2022
Faiz gelirleri	27.100.823	35.071.109
<b>Toplam</b>	<b>27.100.823</b>	<b>35.071.109</b>

#### 23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Diğer gelirler (*)	11.290.038	-
<b>Toplam</b>	<b>11.290.038</b>	<b>-</b>

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

#### 24. 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.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 25. 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 artırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	2023	2022
Net dönem karı	760.414.786	534.502.648
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	335.348.000	328.595.934
Pay başına kazanç	2,2675	1,6266

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	Bankalardaki mevduat	Finansal Yatırımlar	Toplam
	Diğer taraf	Diğer taraf			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>9.704.940</b>	<b>27.746.052</b>	<b>106.614.139</b>	<b>106.519.268</b>	<b>250.584.399</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	740.610	27.746.052	106.614.139	106.519.268	241.620.069
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	8.964.330	-	-	-	8.964.330
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	1.190.912	-	-	-	1.190.912
- Değer düşüklüğü (-)	(1.190.912)	-	-	-	(1.190.912)
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kredi riski (Devamı)

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2022	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Toplam
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer taraf			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>1.772.667</b>	<b>22.007.103</b>	<b>57.371.390</b>	<b>386.060.905</b>	<b>467.212.065</b>	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.772.667	21.608.354	57.371.390	386.060.905	466.813.316	
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	398.749	-	-	398.749	
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	261.628	-	-	261.628	
- Değer düşüklüğü (-)	-	(261.628)	-	-	(261.628)	
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kredi riski (Devamı)

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

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

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2023</b>	<b><u>Toplam</u></b>
Vadesi üzerinden 3 ay geçmiş	6.085.474
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	2.811.928
Vadesi üzerinden 12 ayı geçmiş	66.928
<b>Toplam</b>	<b>8.964.330</b>

  

<b>31 Aralık 2022</b>	<b><u>Toplam</u></b>
Vadesi üzerinden 3 ay geçmiş	67.683
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-
Vadesi üzerinden 12 ayı geçmiş	331.066
<b>Toplam</b>	<b>398.749</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Likidite riski

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

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

##### Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Finansal borçlar	207.447.977	224.469.375	224.469.375	-	-	-
Ticari borçlar	278.553.236	278.553.236	155.653.236	122.900.000	-	-
Diğer borçlar	62.539.309	62.539.309	-	62.539.309	-	-
<b>Toplam</b>	<b>548.540.522</b>	<b>565.561.920</b>	<b>380.122.611</b>	<b>185.439.309</b>	-	-

##### Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2022	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Finansal borçlar	584.500.331	608.726.716	203.050.138	405.676.578	-	-
Ticari borçlar	14.766.730	14.766.730	14.766.730	-	-	-
Diğer borçlar	3.290.817	3.290.817	3.290.817	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>602.557.878</b>	<b>626.784.263</b>	<b>221.107.685</b>	<b>405.676.578</b>	-	-

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Faiz oranı riski*

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

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Vadeli mevduatlar ve ters repo işlemleri	55.250.878	304.149.483
Finansal yatırımlar	106.519.268	-
Finansal borçlar	207.447.977	584.500.331

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	2023		2022	
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>				
Vadeli mevduatlar ve ters repo	TL	%40,00-%41,00	TL	%20,00-%34,10
Vadeli mevduatlar ve ters repo	ABD Doları	-	ABD Doları	%3,50
Finansal yatırımlar	TL	%36,15	-	-
Finansal yatırımlar	ABD Doları	%6,35	-	-
Finansal borçlar	TL	%50,50-%52,00	%	%16,00-%28,50

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

	2023	2022
3 aydan kısa	207.447.977	184.031.698
3 - 12 ay arası	-	400.468.633
1 - 5 yıl arası	-	-
<b>Toplam</b>	<b>207.447.977</b>	<b>584.500.331</b>



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Piyasa riski

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

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

##### Döviz kuru riski

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

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	108.242.560	94.237.486
Yükümlülükler	(159.965.257)	(24.976.143)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(51.722.697)</b>	<b>69.261.343</b>

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

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	134.736	3.497.932	107.361.720
Ticari alacaklar	7.617	21.494	880.840
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>142.353</b>	<b>3.519.426</b>	<b>108.242.560</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	-	-	-
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(8.516)	(5.321.018)	(156.918.583)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(9.249)	(93.260)	(3.046.674)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(17.765)</b>	<b>(5.414.278)</b>	<b>(159.965.257)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>124.588</b>	<b>(1.894.852)</b>	<b>(51.722.697)</b>

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(55.781.017)
Avro karşısında	4.058.320
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>(51.722.697)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Döviz kuru riski (Devamı)*

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Ticari alacaklar	-	3.025.565	93.216.850
Nakit ve nakit benzerleri	2.934	29.999	1.020.636
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>2.934</b>	<b>3.055.564</b>	<b>94.237.486</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	-	-	-
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(36.673)	(771.559)	(24.976.143)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(36.673)</b>	<b>(771.559)</b>	<b>(24.976.143)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(33.739)</b>	<b>2.284.005</b>	<b>69.261.343</b>

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	70.369.584
Avro karşısında	(1.108.241)
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>69.261.343</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Döviz kuru riski (Devamı)

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

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

31 Aralık 2023	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(11.156.204)	11.156.204	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(11.156.204)</b>	<b>11.156.204</b>	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	811.664	(811.664)	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>811.664</b>	<b>(811.664)</b>	-	-

31 Aralık 2022	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	14.073.917	(14.073.917)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>14.073.917</b>	<b>(14.073.917)</b>	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(221.648)	221.648	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(221.648)</b>	<b>221.648</b>	-	-

##### 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 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Sermaye yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Toplam yükümlülükler	752.341.054	761.315.659
Hazır değerler	(213.137.908)	(386.066.623)
Net yükümlülük	539.203.146	375.249.036
Özkaynaklar	3.031.733.505	2.273.002.389
<b>Toplam kaynak</b>	<b>3.570.936.651</b>	<b>2.648.251.425</b>
<b>Net yükümlülük/ kaynak oranı</b>	<b>%15,10</b>	<b>%14,17</b>

#### 27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

##### *Finansal varlıklar*

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

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

##### *Finansal yükümlülükler*

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

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

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

##### *Finansal olmayan varlıklar*

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

##### *Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma*

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

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

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

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

2023	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar	106.519.268	-	-	106.519.268
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	2.866.857.000	2.866.857.000
<b>Toplam</b>	<b>106.519.268</b>	<b>-</b>	<b>2.866.857.000</b>	<b>2.973.376.268</b>

2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	2.178.716.507	2.178.716.507
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.178.716.507</b>	<b>2.178.716.507</b>

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir.

	2023	2022
<b>Önceki dönem sonu bakiyesi</b>	<b>2.178.716.507</b>	<b>2.882.711.619</b>
İlaveler	9.694.885	1.278.396
Çıkışlar	(116.869.686)	(544.042.217)
Transferler	45.885.000	-
Değerleme farkı	749.430.294	(161.231.291)
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>2.866.857.000</b>	<b>2.178.716.507</b>

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

2023	Emsal m <sup>2</sup> bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Nurol Tower	91.881	%10	86.044.000	(86.044.000)
Oasis Cadde	31.582	%10	60.056.800	(60.056.800)
Nurol Life	81.931	%10	85.288.400	(85.288.400)
Nurol Plaza	84.190	%10	28.070.000	(28.070.000)
Nurol Residence	47.299	%10	20.925.000	(20.925.000)
Oasis Bodrum	48.731	%10	5.994.500	(5.994.500)
Karum AVM	27.411	%10	307.000	(307.000)

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

*Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)*

2022	Emsal kira/ m <sup>2</sup> bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Nurol Tower	80.936	%10	80.831.827	(80.831.827)
Oasis Cadde	32.724	%10	62.226.658	(62.226.658)
Nurol Life	37.473	%10	39.526.717	(39.526.717)
Nurol Plaza	59.674	%10	19.896.330	(19.896.330)
Nurol Residence	23.200	%10	10.263.705	(10.263.705)
Oasis Bodrum	39.732	%10	4.887.494	(4.887.494)
Karum AVM	21.239	%10	238.921	(238.921)

#### 28. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2023 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	882.222	487.732
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	447.504	413.909
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri	12.786	29.264
<b>Toplam</b>	<b>1.342.512</b>	<b>930.905</b>

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait bağımsız denetim dışı diğer hizmet bulunmamaktadır.

#### 29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

#### 30. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 30. EK DİPNOT : PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	213.137.908	386.066.623
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	3.409.494.008	2.411.962.959
<b>C</b> İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>161.442.643</b>	<b>236.288.466</b>
<b>D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>3.784.074.559</b>	<b>3.034.318.048</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	207.447.977	584.500.331
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	176.801	-
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.031.733.505	2.273.002.389
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>544.716.276</b>	<b>176.815.328</b>
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>3.784.074.559</b>	<b>3.034.318.048</b>
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	105.477.122	205.209.819
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	67.064.333	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b> İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	139.920.813	78.928.431
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	72.163.780	188.986.251

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 30. 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)	%90,10	%79,49	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%5,63	%12,72	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	%1,77	%0,00	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,00	%0,00	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	%0,00	%0,00	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (*) (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%11,46	%26,96	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)	%2,79	%6,76	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%1,91	%6,23	Azami %10

(\*) Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 996.079 TL (31 Aralık 2022: 5.747.546 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar “Gayrinakdi Krediler” ve “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 13).

(\*\*) Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı 50.604.718 TL'dir. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmiştir.

(\*\*\*) Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı 50.604.718 TL'dir. Bu tutarlar “Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden ve vadeli mevduat/katılma hesabı” tutarlarından netlenerek ilgili oran hesaplamalarına dahil edilmiştir.