

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

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren  
Ara Hesap Dönemine Ait  
Özet Finansal Tablolar ve  
Sınırlı Denetim 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

## **Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu**

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

### *Giriş*

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun, nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

### *Sınırlı Denetimin Kapsamı*

Yaptığımız sınırlı denetim Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



**Sonuç**

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Ebru KOÇAK, SMMM  
Sorumlu Denetçi  
19 Eylül 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>5-37</b>
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	6-11
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	12
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	13-15
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	15
NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	16
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	16
NOT 8 DİĞER KISA VADELİ ALACAKLAR.....	17
NOT 9 STOKLAR .....	17
NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	17-18
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	18-19
NOT 12 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	20-21
NOT 13 FİNANSAL BORÇLAR .....	22
NOT 14 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	23-24
NOT 15 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	24-25
NOT 16 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....	26-28
NOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	29
NOT 18 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	29
NOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	30
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER).....	30
NOT 21 FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ).....	31
NOT 22 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	31
NOT 23 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	31
NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	32
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	32-35
NOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	35
NOT 27 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	35-37

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot referansı	<i>Sınırlı</i>	<i>Bağımsız</i>
		<i>Denetimden</i>	<i>Denetimden</i>
		<i>Geçmiş</i>	<i>Geçmiş</i>
		<i>Cari Dönem</i>	<i>Geçmiş Dönem</i>
		<b>30 Haziran</b>	<b>31 Aralık</b>
		<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>1.105.367.581</b>	<b>1.069.011.312</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	99.716.073	132.990.322
Finansal yatırımlar	6	267.146.194	132.866.371
Ticari alacaklar	7	9.897.927	12.105.417
Diğer alacaklar	8	31.734.182	34.566.896
Stoklar	9	616.485.377	676.856.042
Peşin ödenmiş giderler	10	11.421.682	11.743.006
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	15	4.004.179	4.520.056
Diğer dönen varlıklar		64.961.967	63.363.202
<b>Duran varlıklar</b>		<b>3.650.357.137</b>	<b>3.651.038.534</b>
Diğer alacaklar	8	24.834	42.028
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	3.576.006.180	3.575.962.295
Maddi duran varlıklar	12	69.892.166	70.694.714
Maddi olmayan duran varlıklar	12	254.416	315.477
Peşin ödenmiş giderler	10	4.179.541	4.024.020
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>4.755.724.718</b>	<b>4.720.049.846</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot referansı	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>832.755.583</b>	<b>936.268.619</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	13	201.418.925	258.759.381
Ticari borçlar	7	318.352.188	347.452.234
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4,8	430.434	1.649.306
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	317.921.754	345.802.928
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.664.390	1.325.290
Diğer borçlar	8	85.347.041	78.008.150
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4,8	-	220.532
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	85.347.041	77.787.618
Ertelenmiş gelirler	10	208.927.016	228.426.918
Kısa vadeli karşılıklar	15	13.121.606	17.802.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	1.952.480	1.342.042
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	11.169.126	16.460.953
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	3.924.417	4.493.651
<b>Ara toplam</b>		<b>832.755.583</b>	<b>936.268.619</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>2.697.088</b>	<b>2.160.903</b>
Uzun vadeli karşılıklar		2.697.088	2.160.903
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	2.697.088	2.160.903
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>3.920.272.047</b>	<b>3.781.620.324</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>3.920.272.047</b>	<b>3.781.620.324</b>
Ödenmiş sermaye	16	335.348.000	335.348.000
Sermaye düzeltme farkları	16	1.914.508.940	1.914.508.940
Paylara ilişkin primler	16	4.337.103.310	4.337.103.310
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(1.765.214)	(1.927.552)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları tanımlanmış fayda planları yeniden ölçümü kayıpları / kazançları	16	(2.535.472)	(2.697.810)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları		770.258	770.258
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	57.216.190	57.216.190
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(2.860.628.564)	(3.809.128.844)
Net dönem karı veya zararı		138.489.385	948.500.280
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>4.755.724.718</b>	<b>4.720.049.846</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem</i>
	Dipnot referansı	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
<b>Kar veya Zarar Kısımı</b>					
Hasılat	17	624.466.774	184.545.053	111.875.779	72.567.648
Satışların Maliyeti (-)	17	(288.924.911)	(56.597.898)	(29.553.452)	(21.008.465)
<b>Brüt Kar/(Zarar)</b>		<b>335.541.863</b>	<b>127.947.155</b>	<b>82.322.327</b>	<b>51.559.183</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(50.644.261)	(24.781.665)	(42.193.098)	(20.069.159)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(242.988.032)	(78.901.255)	(66.538.038)	(28.101.835)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	52.680.530	13.425.020	148.504.342	82.354.389
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(31.638.411)	(5.616.128)	(22.978.242)	(20.679.650)
<b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>		<b>62.951.689</b>	<b>32.073.127</b>	<b>99.117.291</b>	<b>65.062.928</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	4.393.226	-	314.886	314.886
<b>Finansman (Gideri)/Geliri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)</b>		<b>67.344.915</b>	<b>32.073.127</b>	<b>99.432.177</b>	<b>65.377.814</b>
Finansman Geliri	21	32.181.903	17.738.896	21.956.074	8.430.473
Finansman Giderleri (-)	21	(70.988.648)	(36.759.884)	(60.766.814)	(32.525.917)
Net Parasal Kayıp/ Kazanç		109.951.215	38.428.316	31.935.433	15.488.080
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>		<b>138.489.385</b>	<b>51.480.455</b>	<b>92.556.870</b>	<b>56.770.450</b>
Dönem Vergi Geliri/(Gideri)		-	-	-	-
<b>Dönem Karı/(Zararı)</b>		<b>138.489.385</b>	<b>51.480.455</b>	<b>92.556.870</b>	<b>56.770.450</b>
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	24	0,41	0,15	0,28	0,17
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		162.338	(385.819)	(181.607)	(336.376)
<b>DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR</b>		<b>162.338</b>	<b>(385.819)</b>	<b>(181.607)</b>	<b>(336.376)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>138.651.723</b>	<b>51.094.636</b>	<b>92.375.263</b>	<b>56.434.074</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			Birikmiş karlar		
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Maddi duran varlık değer artış fonu	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar
<b>1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>16</b>	<b>335.348.000</b>	<b>1.914.508.940</b>	<b>4.337.103.310</b>	<b>(2.697.810)</b>	<b>770.258</b>	<b>57.216.190</b>	<b>(3.809.128.844)</b>	<b>948.500.280</b>	<b>3.781.620.324</b>
Transferler		-	-	-	-	-	-	948.500.280	(948.500.280)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	162.338	-	-	-	138.489.385	<b>138.651.723</b>
<b>30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>16</b>	<b>335.348.000</b>	<b>1.914.508.940</b>	<b>4.337.103.310</b>	<b>(2.535.472)</b>	<b>770.258</b>	<b>57.216.190</b>	<b>(2.860.628.564)</b>	<b>138.489.385</b>	<b>3.920.272.047</b>
<b>1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>16</b>	<b>335.348.000</b>	<b>1.914.508.940</b>	<b>4.337.103.310</b>	<b>(1.896.345)</b>	<b>2.068.913</b>	<b>57.216.190</b>	<b>(4.475.838.503)</b>	<b>666.709.659</b>	<b>2.835.220.164</b>
Transferler		-	-	-	-	-	-	666.709.659	(666.709.659)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(181.607)	-	-	-	92.556.870	<b>92.375.263</b>
<b>30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>16</b>	<b>335.348.000</b>	<b>1.914.508.940</b>	<b>4.337.103.310</b>	<b>(2.077.952)</b>	<b>2.068.913</b>	<b>57.216.190</b>	<b>(3.809.128.844)</b>	<b>92.556.870</b>	<b>2.927.595.427</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2024	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2023
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>			<b>40.060.744</b>	<b>54.473.501</b>
<b>Dönem Karı</b>			<b>138.489.385</b>	<b>92.556.870</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>			<b>13.043.408</b>	<b>101.370.109</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12		1.926.123	1.773.658
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			(3.274.875)	20.061.993
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21		36.435.965	13.371.448
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			-	(83.143)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			-	(74.065.112)
Parasal pozisyon kayıp ve kazançlarıyla ilgili düzeltmeler			(22.043.805)	140.311.265
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>			<b>(111.260.036)</b>	<b>(138.395.115)</b>
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler			2.207.490	12.090.853
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artışla ilgili düzeltmeler			2.849.908	11.315.468
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler			60.370.665	28.337.116
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)			165.803	(28.816.904)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler			(29.100.046)	(15.153.238)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler			7.338.891	1.535.323
Ertelenmiş gelirdeki azalış ile ilgili düzeltmeler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)			(19.499.902)	(60.317.330)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler			(1.313.022)	(31.366.608)
Finansal yatırımlardaki artış azalış	6		(134.279.823)	(56.019.795)
<b>Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı</b>			<b>40.272.757</b>	<b>55.531.864</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler			(212.013)	(1.058.363)
<b>B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>			<b>(1.106.399)</b>	<b>141.319.762</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12		(1.062.514)	(259.277)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	12		-	2.066.875
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11		(43.885)	(11.040.499)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri			-	150.552.663
<b>C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>			<b>(45.233.355)</b>	<b>(204.728.208)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	13		140.926.351	108.904.039
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	13		(151.766.839)	(350.533.399)
Ödenen faiz			(67.198.327)	(48.176.509)
Alınan faiz			32.805.460	21.956.074
Bloke mevduatlardaki değişim			-	63.121.587
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi</b>			<b>(26.371.682)</b>	<b>(247.256.385)</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış</b>			<b>(32.650.692)</b>	<b>(256.191.330)</b>
<b>Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>5</b>		<b>132.320.977</b>	<b>418.437.028</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>5</b>		<b>99.670.285</b>	<b>162.245.698</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49'u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. 30 Haziran 2024 itibarıyla Şirket'in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,23'tür (31 Aralık 2023: %50,19).

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 47 kişidir (31 Aralık 2023: 43 kişi).

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a. Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

*Finansal tabloların onaylanması:*

Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 19 Eylül 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.

## 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

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

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

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2024 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin finansal tablo tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tablolarda yer alan karşılaştırmalı bilgiler de raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2024	2.319,29	1,00000	324%
31 Aralık 2023	1.859,38	1,24735	268%
30 Haziran 2023	1.351,59	1,71597	190%

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

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

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

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

##### b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

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

Şirket'in geçerli para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olduğunu tespit ettiği ve önceki dönemde yüksek enflasyon olmadığı raporlama döneminde, Şirket, sanki ekonomi her zaman yüksek enflasyonluymuş gibi TMS 29 gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyet üzerinden ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, Şirket'in finansal tablolarında sunulan en erken dönemin başındaki açılış finansal durum tablosu, varlıkların elde edildiği tarihten ve yükümlülüklerin kabul edildiği veya üstlenildiği tarihten itibaren enflasyonun etkilerini yansıtabacak 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 yansıtabacak 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 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

##### Takas Edilebilirliğin Ortadan Kalkması – TMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri

Ağustos 2023'te 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.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

##### 2.3 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:(Devamı)

##### **Takas Edilebilirliğin Ortadan Kalkması – TMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri (Devamı)**

İlgili değişiklikler Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından 5 Haziran 2024 tarihinde yayımlanmıştır. Bir şirket ölçüm tarihinde ve belirli bir sebeple herhangi bir para birimini başka bir para birimiyle takas edebildiği durumlarda söz konusu para birimleri şirket için takas edilebilir kabul edilmektedir. Ancak şirket için para birimlerinin takas edilebilir olmadığı durumlarda şirketin bir spot döviz kuru tahmin etmesi gerekmektedir. Bir şirket spot döviz kuru tahmini yaparken amacı yalnızca söz konusu döviz kurunun mevcut ekonomik koşullar altında piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek düzenli döviz işlemlerindeki kuru yansıtmasıdır. Standartta yapılan bu değişiklik spot döviz kurunun tahmin edilmesine ilişkin özel şartlar içermemektedir. Bu nedenle, bir şirket spot döviz kurunu tahmin ederken şunları kullanabilir:

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

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

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

Değişiklikler 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – TMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkilerinde yapılan Değişiklikler yapılan bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanmış fakat Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar**

##### **UFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar**

UMSK, 9 Nisan 2024 tarihinde UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerine geçecek olan UFRS 18 Finansal Tabloların Sunuluşu ve Açıklamaları standardını yayınlamıştır. UMS 1'de yer alan birçok hükmü değiştirmeden ileriye taşımaktadır. UFRS 18'in amacı, bir işletmenin varlıklarını, yükümlülüklerini, özkaynaklarını, gelir ve giderlerini gerçeğe uygun bir şekilde yansıtan ilgili bilgileri sağlamaya yardımcı olmak için genel amaçlı finansal tablolardaki (finansal tablolar) bilgilerin sunumu ve açıklanmasına ilişkin gereklilikleri ortaya koymaktır. UFRS 18, kar veya zarar tablosunun yapısını iyileştirmek için gelir ve giderler için üç tanımlı kategori (faaliyet, yatırım ve finansman) getirmekte ve tüm şirketlerin faaliyet karı da dahil olmak üzere yeni tanımlanmış alt toplamlar sunmasını gerektirmektedir. UFRS 18, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, UFRS 18'in uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

##### 2.3 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:(Devamı)

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

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

##### **Koşullu özelliğe sahip finansal varlıkların sınıflandırılması**

Değişiklikler, temel kredi riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklik ile doğrudan ilgili olmayan koşullu özelliklere sahip finansal varlıkların sınıflandırılmasının netleştirilebilmesi için ek bir SPPI (yalnızca anapara ve faiz ödemesi) testi gerekliliği getirmektedir - örneğin, nakit akışlarının borçlunun kredi sözleşmesinde belirtilen bir ESG (çevresel, sosyal ve yönetim) hedefini karşılayıp karşılamadığına bağlı olarak değiştiği durumlarda, bu koşullu finansal varlığın sınıflandırılması, SPPI testi ile yapılacaktır. SPPI testi, varlığın itfa edilmiş maliyeti ya da gereceğe uygun değerinden hangisi ile muhasebeleştirileceğini belirler. Değişiklikler kapsamında, ESG ile bağlantılı özelliklere sahip olanlar da dahil olmak üzere belirli finansal varlıklar, nakit akışlarının böyle bir özelliği olmayan özdeş bir finansal varlıktan önemli ölçüde farklı olmaması koşuluyla SPPI kriterini artık karşılayabilir. Ancak şirketlerin bunu kanıtlamak için yargılama gerektirecek ek çalışmalar yapması gerekecektir. Değişiklikler ayrıca, aşağıdaki belirli koşullu özelliklere sahip tüm finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler için ek açıklamaları da içermektedir:

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

##### **Elektronik ödemelerle mutabakat**

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

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

##### **Diğer değişiklikler**

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

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

##### **Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlara ilişkin açıklamalar**

Değişiklikler, gerçeğe uygun değerinden ölçülen ve kazanç ya da kayıpları diğer kapsamlı gelirden (GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan) gösterilen özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için ek açıklamalar gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketler, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal durum tablosu dışı bırakılmasına ilişkin değişikliklerden ayrı olarak, bu değişiklikleri (ilgili açıklama gereklilikleri de dahil olmak üzere) erken uygulamayı seçebilirler.

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

##### 2.3 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:(Devamı)

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

##### **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar**

UFRS Muhasebe Standartları'nı kullanan şirketlerin bağlı ortaklıkları, UFRS 19'un yayınlanmasının ardından açıklamalarını önemli ölçüde azaltabilir ve kullanıcıların ihtiyaçlarına daha fazla odaklanabilir.

Bir bağlı ortaklık, aşağıdaki kriterleri karşılıyorsa, konsolide, bireysel ya da münferit finansal tablolarında yeni standardı uygulamayı seçebilir:

-kamuya hesap verebilirliğinin olmaması

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

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

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

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

##### **Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler**

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

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

2) Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-UFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan Değişiklikler

3) UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

4) UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 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. 30 Haziran 2024 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Maliyet	Yatırım harcamaları (*)
<b>Kiralık konut, ofis ve alışveriş merkezleri</b>				
Oasis Cadde	22.337.670	22.337.670	-	-
Nurol Tower	12.352.565	12.352.565	-	-
Nurol Residence	11.167.261	11.167.261	-	-
Nurol Plaza	2.680.399	2.680.399	-	43.885
Oasis Bodrum	2.584.764	2.584.764	-	-
Karum AVM	38.913	38.913	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>51.161.572</b>	<b>51.161.572</b>	-	<b>43.885</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>				
Ödül İstanbul	493.555.376	246.252.742	247.302.634	-
Nurol Life	64.675.710	30.018.901	34.656.809	-
Nurol Tower	15.074.116	8.108.648	6.965.468	-
<b>Ara toplam</b>	<b>573.305.202</b>	<b>284.380.291</b>	<b>288.924.911</b>	-
<b>Toplam</b>	<b>624.466.774</b>	<b>335.541.863</b>	<b>288.924.911</b>	<b>43.885</b>

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

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Maliyet	Yatırım harcamaları (*)
<b>Kiralık konut, ofis ve alışveriş merkezleri</b>				
Oasis Cadde	22.508.385	22.508.385	-	-
Nurol Tower	16.815.658	16.815.658	-	-
Nurol Residence	10.008.039	10.008.039	-	7.000.300
Nurol Life	-	-	-	3.512.403
Nurol Plaza	4.561.186	4.561.186	-	267.463
Oasis Bodrum	2.945.695	2.945.695	-	-
Karum AVM	42.500	42.500	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>56.881.463</b>	<b>56.881.463</b>	-	<b>10.780.166</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>				
Nurol Park	12.050.919	4.568.931	7.481.988	-
Nurol Tower	42.943.397	20.871.933	22.071.464	-
<b>Ara toplam</b>	<b>54.994.316</b>	<b>25.440.864</b>	<b>29.553.452</b>	-
<b>Toplam</b>	<b>111.875.779</b>	<b>82.322.327</b>	<b>29.553.452</b>	<b>10.780.166</b>

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



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

Bankalar- Ters Repo	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ("Nurol Bankası")	19.384	6.856.971
<b>Toplam</b>	<b>19.384</b>	<b>6.856.971</b>

##### İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	178.924	247.480
Nurol Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	115.955	36.675
Nurol Holding A.Ş.	85.660	78.712
Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.	49.895	347.711
Botim İşletme Yönetim Tic.A.Ş.	-	932.844
Nurol Konakları Toplu Yapı Kurulu	-	5.884
<b>Toplam</b>	<b>430.434</b>	<b>1.649.306</b>

##### Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	220.532
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>220.532</b>

##### İlişkili taraflardan gelir ve giderler

##### İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Nurol İnşaat ve Tic. A.Ş.	2.956.765	1.655.159	4.950.161	2.609.997
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	38.955	18.517	-	-
Nurol Yatırım Bankası	14.034	-	37.385	37.385
Nurol Holding A.Ş.	3.059	-	16.131	16.131
Nurol Park Site Yönetimi	-	-	112.198	90.198
<b>Toplam</b>	<b>3.012.813</b>	<b>1.673.676</b>	<b>5.115.875</b>	<b>2.753.711</b>

##### İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Nurol Sigorta	837.361	86.450	617.811	93.940
<b>Toplam</b>	<b>837.361</b>	<b>86.450</b>	<b>617.811</b>	<b>93.940</b>

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devam)

#### İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Nurol Construction Germany Gmbh	3.109.833	2.009.921	-	-
Nurol Holding	356.560	188.153	1.834.579	754.811
<b>Toplam</b>	<b>3.466.393</b>	<b>2.198.074</b>	<b>1.834.579</b>	<b>754.811</b>

#### İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	906.802	381.656	1.596.490	557.339
<b>Toplam</b>	<b>906.802</b>	<b>381.656</b>	<b>1.596.490</b>	<b>557.339</b>

#### İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Nurol Tower Site Yönetimi	8.128.512	4.152.083	4.132.413	1.755.531
Nurol Life Site Yönetimi	4.100.172	2.442.749	4.448.431	2.117.001
Nurol Park Site Yönetimi	2.988.261	952.781	2.994.420	913.439
Nurol Konakları	2.201.698	1.163.825	3.106.604	1.908.248
Nurol Plaza	71.918	61.726	44.850	44.850
Botim	46.631	20.271	103.034	49.869
<b>Toplam</b>	<b>17.537.192</b>	<b>8.793.435</b>	<b>14.829.752</b>	<b>6.788.938</b>

#### İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Nurol Holding	1.105	898	1.169	626
Nurol Yatırım Bankası	34.156	-	66.989	31.071
<b>Toplam</b>	<b>35.261</b>	<b>898</b>	<b>68.158</b>	<b>31.697</b>

#### İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Nurol Holding	75.014	36.788	349.560	170.321
Bosfor Turizm	56.156	32.481	60.346	25.421
<b>Toplam</b>	<b>131.170</b>	<b>69.269</b>	<b>409.906</b>	<b>195.742</b>

#### İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (yatırım harcamaları)

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	1.363.806	657.048	1.224.996	539.600
<b>Toplam</b>	<b>1.363.806</b>	<b>657.048</b>	<b>1.224.996</b>	<b>539.600</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

##### *Kilit yönetici personele yapılan ödemeler:*

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	6.905.620	3.389.608	5.310.332	2.916.706
<b>Toplam</b>	<b>6.905.620</b>	<b>3.389.608</b>	<b>5.310.332</b>	<b>2.916.706</b>

#### 5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kasa	2.721	5.614
Banka		
- Vadesiz mevduat	92.974.926	64.067.752
- Vadeli mevduat	6.719.042	67.498.702
Ters repo işlemleri	19.384	1.418.254
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>99.716.073</b>	<b>132.990.322</b>
Faiz tahakkukları	(45.788)	(669.345)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>99.670.285</b>	<b>132.320.977</b>

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

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla TL cinsinden ters repoların faiz oranı %40'dır (31 Aralık 2023: %40).

##### **Vadesiz mevduat**

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
ABD Doları	89.860.265	44.790.314
Avro	2.578.960	5.474.466
TL	535.701	13.802.972
<b>Toplam</b>	<b>92.974.926</b>	<b>64.067.752</b>

##### **Vadeli Mevduat:**

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
TL (*)	6.719.042	67.498.702
<b>Toplam</b>	<b>6.719.042</b>	<b>67.498.702</b>

(\*) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %48'dir (31 Aralık 2023; gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %41'dir).

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 6. FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Yatırım fonları (**)	193.194.737	-
Eurobond (*)	73.951.457	83.652.420
Kur korumalı mevduat	-	49.213.951
<b>Toplam</b>	<b>267.146.194</b>	<b>132.866.371</b>

(\*) 10 Ağustos 2024 vadeli %6,35 kupon oranı bulunan, 2.200.000 ABD doları nominal değeri olan T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı borçlanma senedinden oluşmaktadır.(31 Aralık 2023: 2.200.000 ABD doları 10 Ağustos 2024 vadeli %6,35 kupon oranı bulunan borçlanma senedi.)

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

#### 7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### *Ticari alacaklar*

##### *İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar*

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	9.897.927	11.232.275
Şüpheli alacaklar	1.190.912	1.485.479
Alacak senetleri ve çekler	-	873.142
<b>Toplam</b>	<b>11.088.839</b>	<b>13.590.896</b>
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.190.912)	(1.485.479)
<b>Toplam</b>	<b>9.897.927</b>	<b>12.105.417</b>

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

##### *Ticari borçlar*

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	317.921.754	345.802.928
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	430.434	1.649.306
<b>Toplam</b>	<b>318.352.188</b>	<b>347.452.234</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### *Kısa vadeli diğer alacaklar*

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Diğer çeşitli alacaklar (*)	31.734.182	34.566.896
<b>Toplam</b>	<b>31.734.182</b>	<b>34.566.896</b>

(\*) Şirket'in 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, KDV alacağından oluşmaktadır.

##### *Uzun vadeli diğer alacaklar*

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Verilen depozito ve teminatlar	24.834	42.028
<b>Toplam</b>	<b>24.834</b>	<b>42.028</b>

##### *Kısa vadeli diğer borçlar*

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Alınan depozito ve teminatlar	85.338.789	77.744.758
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	-	220.532
Diğer çeşitli borçlar	8.252	42.860
<b>Toplam</b>	<b>85.347.041</b>	<b>78.008.150</b>

#### 9. STOKLAR

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Ödül İstanbul Projesi	398.953.994	419.269.371
Nurol Life Projesi	125.141.203	158.527.211
Nurol Tower Projesi	92.390.180	99.059.460
<b>Toplam</b>	<b>616.485.377</b>	<b>676.856.042</b>

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in inşaat projeleri üzerinde 1.800.000.000 TL (nominal) ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 2.245.222.600 TL (1.800.000.000 TL nominal)).

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

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

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Verilen avanslar	6.567.173	5.608.858
Peşin ödenen komisyon giderleri	2.444.518	5.100.774
Sigorta giderleri	1.605.388	-
Peşin ödenen giderler	804.603	1.033.374
<b>Toplam</b>	<b>11.421.682</b>	<b>11.743.006</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devam)

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenen giderler	3.903.535	1.463.854
Sigorta giderleri	276.006	1.688.775
Peşin ödenen komisyon giderleri	-	871.391
<b>Toplam</b>	<b>4.179.541</b>	<b>4.024.020</b>

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Alınan avanslar (*)	203.272.993	223.284.443
Ertelenmiş gelirler	5.654.023	5.142.475
<b>Toplam</b>	<b>208.927.016</b>	<b>228.426.918</b>

(\*) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Ödül İstanbul, Nurol Life ve Nurol Tower projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.576.006.180	3.575.962.295
<b>Toplam</b>	<b>3.576.006.180</b>	<b>3.575.962.295</b>

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	1.073.266.297
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	1.063.841.352
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	749.116.026
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	350.129.991
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	261.007.127
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	74.772.149
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	3.829.353
<b>Toplam</b>			<b>3.575.962.295</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

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	1.073.266.297
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	1.063.841.352
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	749.116.026
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	350.129.991
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	261.007.127
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	74.772.149
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	3.829.353
<b>Toplam</b>			<b>3.575.962.295</b>

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 51.161.572 TL (2023: 56.881.463TL) kira geliri elde etmiştir (Not 17). 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 944.790.597 TL'dir (31 Aralık 2023: 942.368.831 TL). Şirket'in Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Alternatifbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 700.000.000 TL (nominal) tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca, Nurol Life projesi üzerinde Burğanbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 1. derecede 820.000.000 TL (nominal), Nurol Plaza projesi üzerinde 280.000.000 TL (nominal) tutarında ipotek bulunmaktadır. 30 Haziran 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	30 Haziran 2024
Nurol Tower	1.073.266.297	-	-	-	1.073.266.297
Oasis Cadde	749.116.026	-	-	-	749.116.026
Nurol Life	1.063.841.352	-	-	-	1.063.841.352
Nurol Plaza	350.129.991	43.885	-	-	350.173.876
Nurol Residence	261.007.127	-	-	-	261.007.127
Oasis Bodrum	74.772.149	-	-	-	74.772.149
Karum AVM	3.829.353	-	-	-	3.829.353
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>3.575.962.295</b>	<b>43.885</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.576.006.180</b>

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	30 Haziran 2023
Nurol Tower	1.008.252.469	-	(76.487.551)	-	931.764.918
Oasis Cadde	776.181.654	30.262	-	-	776.211.916
Nurol Life	493.034.871	3.512.403	-	-	496.547.274
Nurol Plaza	248.176.053	497.534	-	323.783	248.997.370
Nurol Residence	128.023.904	7.000.300	-	-	135.024.204
Oasis Bodrum	60.963.960	-	-	-	60.963.960
Karum AVM	2.980.168	-	-	-	2.980.168
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>2.717.613.079</b>	<b>11.040.499</b>	<b>(76.487.551)</b>	<b>323.783</b>	<b>2.652.489.810</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

30 Haziran 2024 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2024
Binalar	61.656.307	7.980	-	-	61.664.287
Demirbaşlar	32.490.532	1.054.534	-	-	33.545.066
Tesis, makine ve cihazlar	32.695	-	-	-	32.695
Taşıtlar	2.509.897	-	-	-	2.509.897
<b>Toplam maliyet</b>	<b>96.689.431</b>	<b>1.062.514</b>	-	-	<b>97.751.945</b>

#### Birikmiş amortismanlar ve itfa payları

Demirbaşlar	24.218.348	1.633.454	-	-	25.851.802
Tesis, makine ve cihazlar	32.694	-	-	-	32.694
Taşıtlar	1.743.675	231.608	-	-	1.975.283
<b>Toplam amortisman ve itfa payları</b>	<b>25.994.717</b>	<b>1.865.062</b>	-	-	<b>27.859.779</b>

#### Net Defter Değeri

70.694.714

69.892.166

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren döneme ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2023	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2023
Binalar	43.613.216	-	-	(323.783)	43.289.433
Demirbaşlar	35.283.323	251.391	(3.839.482)	-	31.695.232
Tesis, makine ve cihazlar	32.694	-	-	-	32.694
Taşıtlar	2.489.826	7.886	-	-	2.497.712
<b>Toplam maliyet</b>	<b>81.419.059</b>	<b>259.277</b>	<b>(3.839.482)</b>	<b>(323.783)</b>	<b>77.515.071</b>

#### Birikmiş amortismanlar ve itfa payları

Demirbaşlar	22.993.504	1.539.182	(1.855.750)	-	22.676.936
Tesis, makine ve cihazlar	32.694	-	-	-	32.694
Taşıtlar	1.288.820	234.476	-	-	1.523.296
<b>Toplam amortisman ve itfa payları</b>	<b>24.315.018</b>	<b>1.773.658</b>	<b>(1.855.750)</b>	-	<b>24.232.926</b>

#### Net Defter Değeri

57.104.041

53.282.145



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

30 Haziran 2024 tarihinde sona eren döneme ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet Değeri</b>	<b>1 Ocak 2024</b>	<b>Alımlar</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Transferler</b>	<b>30 Haziran 2024</b>
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	366.359	-	-	-	366.359
<b>Toplam maliyet</b>	<b>366.359</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>366.359</b>
<b>Birikmiş amortismanlar ve itfa payları</b>					
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	50.882	61.061	-	-	111.943
<b>Toplam amortisman ve itfa payları</b>	<b>50.882</b>	<b>61.061</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>111.943</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>315.477</b>				<b>254.416</b>

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren döneme ait maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 13. FİNANSAL BORÇLAR

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	201.418.925	258.759.381
<b>Toplam</b>	<b>201.418.925</b>	<b>258.759.381</b>

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

Para cinsi	30 Haziran 2024		
	Faiz oranı (%)	Orijinal tutarı	TL karşılığı
TL	59,25-59,60	201.418.925	201.418.925
<b>Toplam</b>		<b>201.418.925</b>	<b>201.418.925</b>

Para cinsi	31 Aralık 2023		
	Faiz oranı (%)	Orijinal tutarı	TL karşılığı
TL	50,50-52,00	258.759.381	258.759.381
<b>Toplam</b>		<b>258.759.381</b>	<b>258.759.381</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	201.418.925	258.759.381
<b>Toplam</b>	<b>201.418.925</b>	<b>258.759.381</b>

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde banka kredilerine ilişkin 1.800.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 2.245.222.601 TL (1.800.000.000 TL nominal)).

30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibari ile finansal borçlarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı- 1 Ocak	258.759.381	729.074.084
Alınan finansal borçlar	140.926.351	108.904.039
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(151.766.839)	(350.533.399)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	1.419.541	(12.848.987)
Parasal kayıp/ kazanç	(47.919.509)	(106.472.532)
<b>Toplam</b>	<b>201.418.925</b>	<b>368.123.205</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.833.793.232	2.419.752.252
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	865.960	1.242.455
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutar	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup 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>1.834.659.192</b>	<b>2.420.994.707</b>

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %46,83'dir (31 Aralık 2023: %64,02). Şirket bilanço tarihi itibarıyla Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 865.960 TL (31 Aralık 2023: 1.242.455 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 ipoteki 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. 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde bulunan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024		31 Aralık 2023	
	Orijinal Para	TL tutarları	Orijinal Para	TL tutarları
Teminat mektupları-TL (*)	3.261.017	3.261.017	3.523.390	3.523.390
<b>Toplam</b>		<b>3.261.017</b>		<b>3.523.390</b>

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

	30 Haziran 2024		31 Aralık 2023	
	Orijinal Para	TL tutarları	Orijinal Para	TL tutarları
İpotek- TL	1.800.000.000	1.800.000.000	2.245.222.601	2.245.222.601
<b>Toplam</b>		<b>1.800.000.000</b>		<b>2.245.222.601</b>

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

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

Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu 95 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihli finansal tablolarında 8.198.165 TL (31 Aralık 2023: 11.341.924 TL (nominal:9.092.846 TL)) karşılık ayrılmıştır.

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

##### *Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar*

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

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	4.004.179	4.520.056
<b>Toplam</b>	<b>4.004.179</b>	<b>4.520.056</b>

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

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Kullanılmayan izin karşılıkları	1.952.480	1.342.042
<b>Toplam</b>	<b>1.952.480</b>	<b>1.342.042</b>

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

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Kıdem tazminatı karşılıkları	2.697.088	2.160.903
<b>Toplam</b>	<b>2.697.088</b>	<b>2.160.903</b>

##### *Kısa vadeli karşılıklar*

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

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Dava karşılığı	8.198.165	11.341.924
Ödenecek vergi ve harçlar	2.970.961	5.119.029
<b>Toplam</b>	<b>11.169.126</b>	<b>16.460.953</b>

##### *Diğer dönen varlıklar*

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

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Devreden katma değer vergisi	62.360.440	61.066.501
Diğer	2.601.527	2.296.701
<b>Toplam</b>	<b>64.961.967</b>	<b>63.363.202</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

##### Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve harçlar	3.924.417	4.493.651
<b>Toplam</b>	<b>3.924.417</b>	<b>4.493.651</b>

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

##### Ödenmiş sermaye

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

	Pay (%)	30 Haziran 2024	Pay (%)	31 Aralık 2023
Nurol Holding A.Ş.	46,65%	156.444.078	46,65%	156.444.078
Halka açık kısım	37,51%	125.794.922	37,51%	125.794.922
Nurol LLC	7,52%	25.220.000	7,52%	25.220.000
Nurol Teknoloji San. ve Mad.Tic.A.Ş.	5,21%	17.485.000	5,21%	17.485.000
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	3,10%	10.391.760	3,10%	10.391.760
Diğer	0,004%	12.240	0,004%	12.240
<b>Çıkarılmış sermaye</b>	<b>100,00%</b>	<b>335.348.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>335.348.000</b>
Sermaye düzeltme farkları		1.914.508.940		1.914.508.940
<b>Toplam</b>		<b>2.249.856.940</b>		<b>2.249.856.940</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. 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.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devam)

##### Ödenmiş sermaye (Devam)

Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesine ilişkin tadil metninin tescil ve ilanına, oy birliği ile karar verilmiş olup, 29 Şubat 2016 tarihinde sermaye tutarı tescil edilmiştir. 12 Nisan 2019 tarih ve 2019/8 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Karar Organı'nın 23 Mayıs 2019 tarih ve 29/700 sayılı toplantısında alınan ve 2019/26 sayılı haftalık bültende yayınlanan kararları doğrultusunda 80.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin Şirket'in mevcut hissedarlarından Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. haricindeki hissedarlarının rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması yoluyla ve nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak suretiyle toplam satış tutarı 300.000.000 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin "Toptan Alış ve Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü" çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak nominal sermaye tutarı kadar artırılması kararlaştırılmıştır. Sermaye artırımını 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 tutarınının 125.000.000 TL artırılarak ödenmiş sermayesinin 205.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye tutarınının tamamının Nurol İnşaat ve Ticaret 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 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 fiyatınının 4 TL olarak belirlenmesine, tahsisli olarak arttırılacak 90.000.000 TL nominal değerdeki payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding A.Ş.'ye Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmasına karar verilmiş olup, 17 Mart 2020 tarihinde tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding'e borsa pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmıştır. Sermaye artış tutarı yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 16 Nisan 2020 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket tarafından yapılan 28 Aralık 2021 tarihli özel durum açıklamasında, Şirket'in 400.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1 TL nominal değerde paylardan oluşan toplam 310.200.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere toplam satış hasılatı 170.000.000 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin 30 Aralık 2015 tarih ve 04.PRO.03 kodlu Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak toplam nominal sermaye tutarı kadar artırılmasına, artırılan sermaye tutarını temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding A.Ş.'ye ("Nurol Holding") Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmasına, bu amaçla düzenlenecek ihraç belgesinin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurulmasına karar verildiği kamuoyuna duyurulmuştur. SPK'nın 24 Şubat 2022 tarih ve 2022/10 sayılı Haftalık Bülteninde, Tahsisli sermaye artırımına konu payların satış fiyatınının, 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.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devam)

##### Ödenmiş sermaye (Devam)

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:

	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararların da Takip Edilecek Farklar
Özsermaye (*)			
Sermaye Düzeltme Farkları	2.856.937.867	1.831.561.991	1.025.375.876
Paylara İhraç Primleri/İskontoları	6.581.716.018	4.337.103.310	2.244.612.708
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	84.534.667	57.216.190	27.318.477

(\*) 31 Aralık 2023 tarihli mali tablo dipnotunda yer alan tutarlar Tüketici Fiyat Endeksleri (TÜFE) kullanılmak suretiyle 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

##### Geçmiş Yıl Karları/Zararları

Geçmiş Yıl Karları/Zararları 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla enflasyon düzeltmesi yapılmamış geçmiş yıl zarar tutarı 813.025.449 TL olup, TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltmesi sonrası 30 Haziran 2024 satın alma gücüne getirilmiş haliyle 1 Ocak 2022 tarihli geçmiş yıl zararı tutarı 4.475.838.503 TL'dir.

##### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	57.216.190	57.216.190
<b>Toplam</b>	<b>57.216.190</b>	<b>57.216.190</b>

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devam)

##### Paylara İlişkin Primler

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Hisse senedi ihraç primleri	4.337.103.310	4.337.103.310
<b>Toplam</b>	<b>4.337.103.310</b>	<b>4.337.103.310</b>

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

Şirket, 30 Haziran 2024 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 2.535.472 TL (31 Aralık 2023: 2.697.810 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. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, 29 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Yeniden değerlemeden kaynaklanan 770.258 TL (31 Aralık 2023: 770.258 TL) diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonu altında toplanmıştır.

##### Kar Dağıtım

Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ("Şirket") "Kâr Dağıtım Politikası"; Türk Ticaret Kanunu hükümleri, sermaye piyasası mevzuatı, vergi mevzuatı ve ilgili diğer yasal mevzuat ile Şirket esas sözleşmesinin 28'nci maddesi hükümleri uyarınca, Yönetim Kurulu'nun teklifi ve Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda belirlenmektedir. Şirketimiz esas sözleşmesinde kâr payı alma hakkına ilişkin paylara tanınmış herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir. Şirket, şirketin finansal pozisyonu, yapılacak yatırımlarla ilgili diğer fon ihtiyaçları, sektörün içinde bulunduğu koşullar, ekonomik ortamdaki koşullara bağlı olarak, yasal kayıtlarımızdaki dönem kârından karşılanabildiği sürece, ilgili mevzuat çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir net kârının en az %20'sini nakit ve/veya pay olarak dağıtmayı hedeflemektedir. İlgili kâr dağıtım döneminde, ulusal ve küresel ekonomik şartlara, Şirketin orta ve uzun vadeli büyüme ve yatırım stratejilerine ve nakit gereksinimlerine bağlı olarak bu oran her yıl Yönetim Kurulu tarafından gözden geçirilir. Kâr payı ile ilgili Yönetim Kurulu tarafından her hesap dönemi için ayrı karar alınır, bu kâr dağıtım önerisi mevzuata uygun şekilde kamuya açıklanır ve şirket internet sitesinde ilan edilir. Öneriyi Genel Kurul kabul veya reddedebilir. Yönetim Kurulu, kâr payı dağıtımını yapamadığı hallerde kârın neden dağıtılamadığı ve dağıtılamayan kârın nerede kullanılacağına ilişkin bilgiyi Genel Kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunar. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Kâr payı dağıtımına, en geç Genel Kurul toplantısının yapıldığı yılın sonuna kadar olmak kaydıyla, Genel Kurul veya Genel Kurul tarafından yetkilendirilmesi şartıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek tarihte başlanır. 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. 16 Nisan 2024 tarihinde yapılan 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirket'in tabii olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II, No: 19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, Şirket'in net dağıtılabılır dönem karı bulunmamaktadır.



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Konut satış geliri	573.305.202	158.526.526	54.994.316	40.492.929
Kira gelirleri	51.161.572	26.018.527	56.881.463	32.074.719
<b>Toplam</b>	<b>624.466.774</b>	<b>184.545.053</b>	<b>111.875.779</b>	<b>72.567.648</b>

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Satılan konutların maliyeti	(288.924.911)	(56.597.898)	(29.553.452)	(21.008.465)
	<b>(288.924.911)</b>	<b>(56.597.898)</b>	<b>(29.553.452)</b>	<b>(21.008.465)</b>

#### 18. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Reklam ve tanıtım giderleri	(198.318.504)	(57.580.671)	(27.567.435)	(7.027.577)
Personel giderleri	(21.644.135)	(10.434.367)	(20.480.833)	(10.424.660)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(10.157.578)	(4.704.879)	(2.542.265)	(2.542.265)
Kira ve aidat giderleri	(4.570.188)	(1.771.367)	(3.594.854)	(1.670.314)
Danışmanlık giderleri	(4.740.164)	(2.896.760)	(3.899.182)	(2.052.982)
Ofis giderleri	(2.471.839)	(1.006.919)	(5.791.660)	(2.936.434)
Diğer giderler	(1.085.624)	(506.292)	(2.661.809)	(1.447.603)
<b>Toplam</b>	<b>(242.988.032)</b>	<b>(78.901.255)</b>	<b>(66.538.038)</b>	<b>(28.101.835)</b>

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Personel giderleri	(21.221.579)	(9.661.215)	(11.440.089)	(6.432.371)
Kira ve aidat giderleri	(13.848.641)	(7.544.304)	(10.859.986)	(3.701.409)
Vergi, resim ve harç giderleri	(5.745.550)	(3.215.678)	(6.011.692)	(3.107.145)
Danışmanlık giderleri	(6.079.627)	(3.528.503)	(2.221.478)	(1.212.604)
Sigorta giderleri	(1.613.046)	(832.584)	(1.238.466)	(600.951)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(1.057.867)	(571.152)	(4.052.881)	(1.864.796)
Amortisman ve itfa giderleri	(1.764.444)	(805.851)	(1.571.912)	(1.025.008)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(63.584)	(51.625)	(3.208.506)	(1.158.832)
Diğer giderler	750.077	1.429.247	(1.588.088)	(966.043)
<b>Toplam</b>	<b>(50.644.261)</b>	<b>(24.781.665)</b>	<b>(42.193.098)</b>	<b>(20.069.159)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 19. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Satışların maliyeti	(288.924.911)	(56.597.898)	(29.553.452)	(21.008.465)
Reklam ve tanıtım giderleri	(198.318.504)	(57.580.671)	(27.567.435)	(7.027.577)
Personel giderleri	(42.865.714)	(20.095.582)	(31.920.922)	(16.857.031)
Kira ve aidat giderleri	(18.418.829)	(9.315.671)	(14.454.840)	(5.371.723)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(10.221.162)	(4.756.504)	(5.750.771)	(3.701.097)
Danışmanlık giderleri	(10.819.791)	(6.425.263)	(6.120.660)	(3.265.586)
Vergi, resim ve harç giderleri	(5.745.550)	(3.215.678)	(6.011.692)	(3.107.145)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(3.529.706)	(1.578.071)	(9.844.541)	(4.801.230)
Amortisman ve itfa giderleri	(1.764.444)	(805.851)	(1.571.912)	(1.025.008)
Sigorta giderleri	(1.613.046)	(832.584)	(1.238.466)	(600.951)
Diğer giderler	(335.547)	922.955	(4.249.897)	(2.413.646)
<b>Toplam</b>	<b>(582.557.204)</b>	<b>(160.280.818)</b>	<b>(138.284.588)</b>	<b>(69.179.459)</b>

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

##### *Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler*

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Ticari faaliyetlerden alacak/borçlar kur farkı geliri	38.060.342	5.396.303	61.309.502	44.380.844
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	-	-	74.065.111	25.601.923
Diğer	14.620.188	8.028.717	13.129.729	12.371.622
<b>Toplam</b>	<b>52.680.530</b>	<b>13.425.020</b>	<b>148.504.342</b>	<b>82.354.389</b>

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Kambiyo zararları	(30.416.678)	(5.191.667)	(21.367.120)	(20.368.129)
Diğer	(1.221.733)	(424.461)	(1.611.122)	(311.521)
<b>Toplam</b>	<b>(31.638.411)</b>	<b>(5.616.128)</b>	<b>(22.978.242)</b>	<b>(20.679.650)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Faiz gelirleri	32.181.903	17.738.896	21.956.074	8.430.473
<b>Toplam</b>	<b>32.181.903</b>	<b>17.738.896</b>	<b>21.956.074</b>	<b>8.430.473</b>

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Faiz giderleri	(68.617.868)	(35.653.018)	(35.327.522)	(13.108.720)
Komisyon giderleri	(2.350.781)	(1.088.891)	(25.425.017)	(19.453.951)
Diğer	(19.999)	(17.975)	(14.275)	36.754
<b>Toplam</b>	<b>(70.988.648)</b>	<b>(36.759.884)</b>	<b>(60.766.814)</b>	<b>(32.525.917)</b>

#### 22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Kur korumalı mevduatlara ilişkin kur farkı ve faiz geliri	4.393.226	-	314.886	314.886
<b>Toplam</b>	<b>4.393.226</b>	<b>-</b>	<b>314.886</b>	<b>314.886</b>

#### 23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

#### 24. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak 2024- 30 Haziran 2024	1 Ocak 2023- 30 Haziran 2023
Ana ortaklığa ait net dönem karı/(zararı)	138.489.385	92.556.870
Beheri 1 TL nominal değerindeki payların ağırlıklı ortalama adedi	335.348.000	335.348.000
<b>Pay başına kazanç/(kayıp)</b>	<b>0,4130</b>	<b>0,2760</b>

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

##### Döviz kuru riski

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

Şirket’in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Döviz cinsinden varlıklar	254.030.996	135.015.912
Döviz cinsinden yükümlülükler	(204.027.170)	(199.532.006)
<b>Net döviz pozisyon</b>	<b>50.003.826</b>	<b>(64.516.094)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2024	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
Ticari alacaklar	1.015.024	29.513	1.316
Nakit ve nakit benzerleri	252.669.815	7.473.098	209.415
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>253.684.839</b>	<b>7.502.611</b>	<b>210.731</b>
Diğer	346.157	10.545	-
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>346.157</b>	<b>10.545</b>	<b>-</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>254.030.996</b>	<b>7.513.156</b>	<b>210.731</b>
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(203.517.778)	(6.189.231)	(15.351)
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>(203.517.778)</b>	<b>(6.189.231)</b>	<b>(15.351)</b>
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(509.392)	(15.518)	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>(509.392)</b>	<b>(15.518)</b>	<b>-</b>
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(204.027.170)</b>	<b>(6.204.749)</b>	<b>(15.351)</b>
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>50.003.826</b>	<b>1.308.407</b>	<b>195.380</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:

31 Aralık 2023	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
Ticari alacaklar	1.098.712	21.494	7.617
Nakit ve nakit benzerleri	133.917.200	3.497.932	134.736
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>135.015.912</b>	<b>3.519.426</b>	<b>142.353</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>135.015.912</b>	<b>3.519.426</b>	<b>142.353</b>
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(195.731.749)	(5.321.018)	(8.516)
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>(195.731.749)</b>	<b>(5.321.018)</b>	<b>(8.516)</b>
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(3.800.257)	(93.260)	(9.249)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>(3.800.257)</b>	<b>(93.260)</b>	<b>(9.249)</b>
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(199.532.006)</b>	<b>(5.414.278)</b>	<b>(17.765)</b>
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>(64.516.094)</b>	<b>(1.894.852)</b>	<b>124.588</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

##### *Döviz kuru riski (Devamı)*

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

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Haziran 2024	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi:</b>		
1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)	8.628.089	(8.628.089)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki-gelir/(gider) (1+2)</b>	<b>8.628.089</b>	<b>(8.628.089)</b>
<b>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi:</b>		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	1.372.676	(1.372.676)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)</b>	<b>1.372.676</b>	<b>(1.372.676)</b>
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>Kar/(Zarar)</b>	
	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi:</b>		
1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)	(13.915.645)	13.915.645
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki-gelir/(gider) (1+2)</b>	<b>(13.915.645)</b>	<b>13.915.645</b>
<b>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi:</b>		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	1.012.426	(1.012.426)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)</b>	<b>1.012.426</b>	<b>(1.012.426)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

##### Sermaye yönetimi

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

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

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

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Toplam Yükümlülükler	835.452.671	938.429.522
Hazır değerler	(366.862.267)	(265.856.693)
Net yükümlülük	468.590.404	672.572.829
Özkaynaklar	3.920.272.047	3.781.620.324
<b>Toplam kaynak</b>	<b>4.388.862.451</b>	<b>4.454.193.153</b>
<b>Net yükümlülük/toplam kaynak oranı</b>	<b>11%</b>	<b>15%</b>

#### 26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

2 Ağustos 2024 tarihinde Resmî Gazete 'de yayımlanan Vergi Kanunları İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları' nın (GYO) taşınmazlarından elde ettikleri kazançlara uygulanan kurumlar vergisi istisnası, bu kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilen ayı takip eden ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32. maddesine eklenen c bendi ile %10 oranında yurt içi asgari kurumlar vergisi getirilmiş ve işbu vergi için yapılacak hesaplamada GYO' ların taşınmaz kazançlarının istisna ve indirim olarak dikkate alınmayacağı düzenlenmiştir. Uygulamaya ilişkin ikincil düzenlemelerin yakın zamanda açıklanması beklenmektedir.

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

31 Haziran 2024 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.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	366.862.267	265.856.693
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.192.491.557	4.252.818.337
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		196.370.894	201.374.816
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>4.755.724.718</b>	<b>4.720.049.846</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	201.418.925	258.759.381
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	220.532
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.920.272.047	3.781.620.324
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		634.033.746	679.449.609
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>4.755.724.718</b>	<b>4.720.049.846</b>
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	99.693.968	131.566.454
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	162.939.661	83.652.420
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-
j	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	33.793.232	174.529.651
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(1)	104.206.469	90.013.194

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%	10%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(a). (b)	88,16%	90,10%	51%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7,71%	5,63%	49%
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler,Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	3,43%	1,77%	49%
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0,00%	0,00%	20%
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	10%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6,00%	11,46%	500%
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2,10%	2,79%	10%
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(1)	2,19%	1,91%	10%

(\*) Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla 865.960 TL (31 Aralık 2023: 1.146.124 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 13).