NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

Kilit Denetim Konuları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.4, Dipnot 11, Dipnot 21 ve Dipnot 28'e bakınız.

Kilit Denetim Konusu	**Konunun denetimde nasıl ele alındığı**
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 4.137.447.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in toplam varlıklarının % 73'ünü oluşturmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerleme şirketi tarafından belirlenmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bağımsız değerleme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 74.738.452 TL değer artışı dönem içinde "esas faaliyetlerden diğer gelirler" hesabında muhasebeleştirilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerleme metotları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarda yansıtılması kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: • Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerleme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi, • Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerleme yöntemlerinin, gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olan girdiler ile varsayımların tutarlılığının ve uygunluğunun değerlendirilmesi, • Şirket yönetiminin faydalandığı değerleme uzmanlarının kullandıkları tahmin ve varsayımların değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanların çalışmalara dahil edilmesi, • Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden hesaplama yapılarak doğruluğunun ve finansal tablolara yansıtılacak değer artışlarının kontrol edilmesi ve • Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Duygu AVCI, SMMM
Sorumlu Denetçi

3 Mart 2025
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU **1**

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU **3**

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU **4**

NAKİT AKIŞ TABLOLARI **5**

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR **6-74**

NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 6-32
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA 33
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 34-36
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 37
NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR 38
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR 38-39
NOT 8 UZUN VADELİ DİĞER ALACAKLAR 39
NOT 9 STOKLAR 39
NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER 40
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 41-42
NOT 12 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 43-44
NOT 13 FİNANSAL BORÇLAR 45
NOT 14 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 46-47
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA UZUN VE KISA VADELİ KARŞILIKLAR 48-49
NOT 16 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER 50
NOT 17 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ 51-55
NOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 55
NOT 19 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ 56
NOT 20 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER 56
NOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER) 57
NOT 22 FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ) 57
NOT 23 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 58
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER 58
NOT 25 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ 59-60
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ 60
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 60-69
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI 69-71
NOT 29 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER 72
NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 72
NOT 31 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 72-74

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot referansı	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem* 31 Aralık 2024	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem* 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		**786.462.922**	**1.237.367.606**
Nakit ve nakit benzerleri	5	16.181.213	153.934.683
Finansal yatırımlar	6	206.174.852	153.791.210
Ticari alacaklar	7	11.764.404	14.011.873
- *İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar*		11.764.404	14.011.873
Diğer alacaklar	7	27.259.584	40.010.762
Stoklar	9	441.695.898	783.452.646
Peşin ödenmiş giderler	10	9.540.679	13.592.386
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	16	546.256	5.231.910
Diğer dönen varlıklar	16	73.300.036	73.342.136
Duran varlıklar		**4.905.123.090**	**4.226.032.751**
Diğer alacaklar	8	22.394	48.647
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	4.137.447.000	4.139.132.915
Maddi duran varlıklar	12	88.173.653	81.828.274
Maddi olmayan duran varlıklar	12	223.808	365.161
Peşin ödenmiş giderler	10	9.989.718	4.657.754
Ertelenmiş vergi varlığı	25	669.266.517	-
Toplam varlıklar		**5.691.586.012**	**5.463.400.357**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot referansı	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem* 31 Aralık 2024	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem* 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		**420.020.684**	**1.083.719.553**
Kısa vadeli borçlanmalar	13	129.800.380	299.510.841
Ticari borçlar		174.688.771	402.171.740
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4	2.495.589	1.909.051
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	172.193.182	400.262.689
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.943.612	1.534.007
Diğer borçlar	7	73.663.578	90.293.486
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4	-	255.263
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	73.663.578	90.038.223
Ertelenmiş gelirler	10	13.171.015	264.401.382
Kısa vadeli karşılıklar		20.175.100	20.606.750
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	1.605.923	1.553.397
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	18.569.177	19.053.353
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	6.578.228	5.201.347
Ara Toplam		**420.020.684**	**1.083.719.553**
Uzun vadeli yükümlülükler		**3.591.784**	**2.501.219**
Uzun vadeli karşılıklar		3.591.784	2.501.219
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	3.591.784	2.501.219
ÖZKAYNAKLAR		**5.267.973.544**	**4.377.179.585**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**5.267.973.544**	**4.377.179.585**
Ödenmiş Sermaye	17	335.348.000	335.348.000
Sermaye düzeltme farkları	17	2.268.834.076	2.268.834.076
Paylara ilişkin primler	17	5.020.144.393	5.020.144.393
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		(2.512.511)	(3.122.682)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		834.012	891.564
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	66.227.045	66.227.045
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(2.594.739.239)	(4.409.020.363)
Net dönem karı veya zararı		173.837.768	1.097.877.552
Toplam kaynaklar		**5.691.586.012**	**5.463.400.357**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 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 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem* 1 Ocak - 31 Aralık 2024	*Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem* 1 Ocak - 31 Aralık 2023
Kar veya Zarar Kısmı			
Hasılat	18	1.278.235.790	194.829.955
Satışların Maliyeti (-)	18	(620.682.057)	(45.557.625)
Brüt Kar/(Zarar)		**657.553.733**	**149.272.330**
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(120.529.330)	(96.546.954)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(533.650.126)	(130.605.381)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	160.227.163	1.327.521.505
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(72.888.050)	(69.877.553)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		**90.713.390**	**1.179.763.947**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	5.085.106	16.300.418
Finansman (Gideri)/Geliri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)		**95.798.496**	**1.196.064.365**
Finansman Geliri	22	83.237.129	39.127.835
Finansman Giderleri (-)	22	(136.719.392)	(152.281.259)
Net Parasal Kayıp/ Kazanç		179.377.948	14.966.611
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)		**221.694.181**	**1.097.877.552**
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	25	(47.856.413)	-
Dönem Karı/(Zararı)		**173.837.768**	**1.097.877.552**
Pay Başına Kazanç/(Kayıp) (Kr)	26	0,5184	3,2738
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	(466.620)	(927.686)
- Vergi etkisi	25	1.076.791	-
Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları	15	299.881	(1.503.178)
- Vergi etkisi	25	(357.433)	-
DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		**552.619**	**(2.430.864)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**174.390.387**	**1.095.446.688**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			Birikmsiş karlar		
	Dipnot referansı	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Maddi duran varlık değer artış fonu	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	**17**	**335.348.000**	**2.268.834.076**	**5.020.144.393**	**(3.122.682)**	**891.564**	**66.227.045**	**(4.409.020.363)**	**1.097.877.552**	**4.377.179.585**
Transferler		-	-	-	-	-	-	1.097.877.552	(1.097.877.552)	**-**
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not: 25)		-	-	-	-	-	-	716.403.572	-	**716.403.572**
Toplam Kapsamlı Gelir (*)		**-**	-	-	610.171	(57.552)	-	-	173.837.768	**174.390.387**
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	**17**	**335.348.000**	**2.268.834.076**	**5.020.144.393**	**(2.512.511)**	**834.012**	**66.227.045**	**(2.594.739.239)**	**173.837.768**	**5.267.973.544**
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	**17**	**335.348.000**	**2.268.834.076**	**5.020.144.393**	**(2.194.996)**	**2.394.742**	**66.227.045**	**(5.180.728.694)**	**771.708.331**	**3.281.732.897**
Transferler		-	-	-	-	-	**-**	771.708.331	(771.708.331)	**-**
Toplam Kapsamlı Gelir (*)		-	-	-	(927.686)	(1.503.178)	-	-	1.097.877.552	**1.095.446.688**
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	**17**	**335.348.000**	**2.268.834.076**	**5.020.144.393**	**(3.122.682)**	**891.564**	**66.227.045**	**(4.409.020.363)**	**1.097.877.552**	**4.377.179.585**

(*) Bknz Not 17

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)
(Karşılaştırma amacı ile verilen bilgiler 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**6.878.546**	**(40.081.597)**
Dönem Karı		**173.837.768**	**1.097.877.552**
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**232.420.049**	**(1.078.677.924)**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	20	4.988.751	4.077.064
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.442.196	(18.767.551)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	42.019.536	62.455.912
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları		-	9.541.039
Vergi (Geliri) / Gideri İle İlgili Düzeltmeler		47.856.413	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		25.500.815	(136.195.596)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(74.738.452)	(1.082.018.251)
Parasal pozisyon kayıp ve kazançlarıyla ilgili düzeltmeler		*185.350.790*	*82.229.459*
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(399.153.870)**	**(57.579.642)**
Ticari alacaklardaki (artış) ile ilgili düzeltmeler		(13.448.049)	(30.645.601)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış ilgili düzeltmeler		12.777.431	42.772.699
Stoklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		91.626.009	(700.846.392)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		(1.280.257)	11.726.541
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(227.482.969)	380.851.717
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		(16.629.908)	85.797.508
Ertelenmiş gelirdeki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)		(251.230.367)	- 104.484.260
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		6.514.240	- 48.279.626
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı		**7.103.947**	- **(38.380.014)**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(225.401)	- (1.701.583)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**(12.741.111)**	**49.217.405**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(10.892.895)	- (90.294.856)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	12	-	- 2.370.214
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(2.045.495)	(13.997.356)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		52.969.048	304.930.613
Finansal yatırımlardaki artış azalış		(52.771.769)	(153.791.210)
C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**(99.891.817)**	**(262.307.859)**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	13	165.060.774	110.760.107
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	13	(238.165.851)	(391.914.009)
Ödenen faiz		(110.790.559)	(92.314.240)
Alınan faiz		84.003.819	38.353.076
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki (artış)/azalış	4	-	(255.263)
Diğer nakit girişleri		-	73.062.470
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net (Azalış) / Artış (A+B+C)		**(105.754.382)**	**(253.172.051)**
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		**16.083.645**	**50.966.668**
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		**(47.316.043)**	**(128.970.471)**
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		**(136.986.780)**	**(331.175.854)**
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	**5**	**153.159.923**	**484.335.777**
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	**5**	**16.173.143**	**153.159.923**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49'u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. 31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,23tür(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 iştigal etmektir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

31 Aralık 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 3 Mart 2025 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,00000	291%
31 Aralık 2023	1.859,38	1,44379	268%
31 Aralık 2022	1.128,45	2,37897	156%

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.

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 düzeltmiştir.

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

c. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

d. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

e. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sonra eren hesap dönemine ait nakit akış tablosunda "Stoklardaki artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler" içerisinde sunulan 254.152.109 TL cari dönemde "Parasal pozisyon kayıp ve kazançlarıyla ilgili düzeltmeler" içerisinde sınıflanmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sonra eren hesap dönemine ait nakit akış tablosunda "Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler" içerisinde sunulan 50.966.668 TL cari dönemde "Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi" içerisinde sınıflanmıştır.

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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Aralık 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 Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") aşağıdakilere açıklık getirmek için UMS 21'i değiştirmiştir:

• bir para birimi başka bir para birimine dönüştürülebildiğinde; ve

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

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

Bir şirket ölçüm tarihinde ve belirli bir sebeple herhangi bir para birimini başka bir para birimiyle takas edebildiği durumlarda söz konusu para birimleri şirket için takas edilebilir kabul edilmektedir. Ancak şirket için para birimlerinin takas edilebilir olmadığı durumlarda şirketin bir spot döviz kuru tahmin etmesi gerekmektedir.

Bir şirket spot döviz kuru tahmini yaparken amacı yalnızca söz konusu döviz kurunun mevcut ekonomik koşullar altında piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek düzenli döviz işlemlerindeki kuru yansıtmasıdır. Standartta yapılan bu değişiklik spot döviz kurunun tahmin edilmesine ilişkin özel şartlar içermemektedir.

Bu nedenle, bir şirket spot döviz kurunu tahmin ederken şunları kullanabilir:

• düzeltme gerektirmeyen gözlemlenebilir bir döviz kuru; veya

• başka bir tahmin tekniği.

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

• para biriminin takas edilememesinin niteliği ve finansal etkileri;

• kullanılan spot döviz kuru;

• tahmin süreci; ve

• Para biriminin takas edilememesi nedeniyle şirketin maruz kalacağı riskler.

Değişiklikler 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Aralık 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 ("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 uygulamasının, finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmasını beklenmemektedir.

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

Koşullu özelliğe sahip finansal varlıkların sınıflandırılması

Değişiklikler, temel kredi riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklikle 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 yönetişim) 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 değişiklikle doğrudan ilişkili olmayan; ve
- gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülmeyen.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

Elektronik ödemelerle mutabakat

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

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

Diğer değişiklikler

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

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlara ilişkin açıklamalar

Değişiklikler, gerçeğe uygun değerinden ölçülen ve kazanç ya da kayıpları diğer kapsamlı gelirde (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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

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

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

-kamuya hesap verebilirliğinin olmaması

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

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

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

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

UFRS Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik:

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

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

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

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

Bir kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakması durumunda, bu işlem UFRS 9'a göre muhasebeleştirilir. Ancak, kiralamada değişiklik, UFRS 16'ya göre muhasebeleştirilir. UMSK'nin değişikliği ile, kira yükümlülüklerinin UFRS 9 kapsamında finansal tablo dışı bırakıldığında , defter değeri ile ödenen bedel arasındaki farkın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini belirlemektedir.
Kira yükümlülüklerinin finansal tablo dışı bırakmasına ilişkin değişiklik, yalnızca değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık raporlama döneminin başlangıcından sonra sona erdirilen kira yükümlülüklerine uygulanır.
Değişiklikler, 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

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

UFRS 1, şu amaçlarla değiştirilmiştir:
• Korunma muhasebesi ile ilgili UFRS 9'daki gerekliliklerle tutarlılığını artırmak;
• Anlaşılabilirliği artırmak amaçlarıyla

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

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

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

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

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

Kredi Riski Açıklamaları:

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

Maliyet Yöntemi (UMS 7'ye Yapılan Değişiklikler):

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

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

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

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

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

YETA'lar için Kendi için Kullanım Muafiyeti

Eğer YETA'lar aracılığıyla elektrik satın alırken UFRS 9 kapsamında kendi için kullanım muafiyeti uygulanmazsa, YETA'lar türev olarak kabul edilir ve gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zararda muhasebeleşirilen olarak ölçülür; bu da YETA'lar genellikle uzun vadeli sözleşmeler olduğundan, gelir tablosunda önemli dalgalanmalara yol açabilir.
Kendi için kullanım muafiyetinin YETA'lara uygulanabilmesi için, UFRS 9, şirketlerin sözleşmenin, şirketin beklenen alım veya kullanım gereksinimlerine uygun olup olmadığını değerlendirmelerini gerektirir – örneğin, şirketin satın alınan elektriği tüketeceğini beklemesi gibi. Elektriğin benzersiz özellikleri, depolanamaması ve kullanılmayan elektriğin kısa bir süre içinde piyasaya satılması gerekliliği ve bu satışların piyasa koşullarına göre gerçekleşmesi, kısa vadeli fiyat spekülasyonlarından değildir, bu da mevcut muafiyetin uygulanmasında bir netlik ihtiyacı doğurmuştur. Değişiklikler, şirketlerin, sözleşme dönemi boyunca net elektrik alıcısı olmaya devam etmeleri bekleniyorsa, YETA'lar için kendi için kullanım muafiyetini uygulamalarına izin verir.
Bu değişiklikler, önceki dönemlerin düzeltilmesini gerektirmeksizin, ilk uygulama raporlama döneminin başlangıcındaki durum ve koşullara dayanarak geriye dönük olarak uygulanır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

YETA'lar için Korunma Muhasebesi Gerekliliği

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

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

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

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1 Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Gayrimenkul satışı

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

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

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

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

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması;

- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya

- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması.

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

(a) Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Ancak, ilgili gayrimenkul için önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerleme fazlasının bulunması durumunda, söz konusu azalma yeniden değerleme fazlası hesabından mahsup edilir, kalan kısım ise kapsamlı gelire yansıtılır.

(b) Defter değerinde meydana gelen artış aşağıda belirtildiği gibi işleme tabi tutulur:

   (i) Artış, bu gayrimenkul için daha önce meydana gelmiş değer düşüklüğü zararı varsa bu zararı ortadan kaldırdığı için, önceki dönemlerde zarar yazılmış kısma eşitlenene kadar, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen tutar, defter değerini, değer düşüşlerinin hiç muhasebeleştirilmemesi durumundaki (birikmiş amortisman sonrası) değerine getirmek için gereken tutardan fazla olamaz.

   (ii) Artışın geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelire, yeniden değerleme fazlası olarak eklenir. Yatırım amaçlı gayrimenkul ilerde elden çıkarılırken, özkaynak kısmına ilave edilmiş olan yeniden değerleme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Yeniden değerleme fazlası, dağıtılmamış kârlara kâr veya zarar aracılığıyla aktarılamaz.

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in Nurol Life kapsamında 2 adet gayrimenkulü stok ve 17 adet gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmaktadır (31 Aralık 2023: 4 adet stok ve 19 adet yatırım amaçlı gayrimenkul).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in Nurol Tower kapsamında 4 adet gayrimenkulu stok ve 60 adet gayrimenkulu yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmaktadır (31 Aralık 2023: 4 adet stok ve 60 adet yatırım amaçlı gayrimenkul).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.3 Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)ENDEKS

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.3 Maddi duran varlıklar (Devamı)

Yeniden değerleme yöntemi

Şirket'in İstanbul ilinde, Sarıyer ilçesinde bulunan ofis binası ve Ankara ilinde, Çankaya ilçesinde bulunan binası 29 Aralık 2024 tarihinde bağımsız bir ekspertiz şirketi olan Terra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden değerlenmiştir.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.4 Finansal yatırımlar

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

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar

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

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

Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.6 Finansal araçlar (Devamı)

Finansal tablo dışı bırakma

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

Değer düşüklüğü

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal borçlar

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

2.4.7 Netleştirme

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

2.4.8 Kur değişiminin etkileri

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

2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.10 Ödenmiş sermaye

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

2.4.11 Temettüler

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı oluştuğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Kar dağıtımı Genel Kurul tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hülümlerine uygun olarak Genel Kurul kararıyla dağıtılır.

2.4.12 Pay başına kazanç

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

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerleme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.15 Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda Şirket

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

Kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama işlemleri

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

2.4.16 İlişkili taraflar

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

2.4.17 Vergilendirme

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlülük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

• Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

• Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devamı)

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibari ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Cumhurbaşkanı, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devamı)

Ertelenmiş vergiler

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Şirket'in 2023 yılı ve öncesinde kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır. 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile kurumlar vergisi istisnası kaldırılmış ve 2024 yılından başlanılmak üzere %30 (2023: %0) oranında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ertelenmiş vergiler (Devamı)

Ertelenmiş verginin hesaplanmasında yürürlükte olan vergi oranları kullanılmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilmektedir.

2.4.18 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 31 Aralık 2024 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 tavan tutarı (1 Ocak 2024: 35.058,58) kullanılmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.19 Stoklar

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

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

Şirket'in Nurol Life ve Nurol Tower kapsamında hem yatırım amaçlı gayrimenkulleri hemde stokları bulunmaktadır.

2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.4.21 Nakit akış tablosu

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

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

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

2.4.22 Avanslar

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Emsal m^2 değeri TL
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	134.675
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	122.070
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	117.101
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	112.438
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	78.074
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	53.571
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	43.611

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)

Nurol Tower

Şirket, 31 Aralık 2024 itibarıyla Nurol Tower projesinden toplamda 59 adet bağımsız bölümü yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul İli, Şişli İlçesi, İzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak No:2 adresinde 6.842 metrekarelik alanda 332 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli rapora göre Nurol Tower'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.261.190.000 TL'dir.

Nurol Plaza

Şirket, 31 Aralık 2024 itibarıyla Nurol Plaza yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Büyükdere Caddesi No:255 adresinde 3.334 metrekarelik alanda 6 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli rapora göre Nurol Plaza'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 407.000.000 TL'dir.

Nurol Residence

Şirket, 31 Aralık 2024 itibarıyla Nurol Residence'ı 6 adet bağımsız bölümü yatırım amaçlı gayrimenkul altında sınıflandırmıştır. Nurol Residence Ankara ili, Çankaya ilçesi, İmrahor-3 mahallesi, 26.239 ada, 3 no'lu parselde A blokta 4 adet bağımsız bölüm, B blokta 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Area Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli rapora göre Nurol Residence'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 345.400.000 TL'dir.

Oasis Bodrum

Şirket, 31 Aralık 2024 itibarıyla Oasis Bodrum'u yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Oasis Bodrum, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yeniköy mahallesi, Göktepe mevkii, 16 pafta, 29 ada, 83 no'lu parselde 8 adet bağımsız bölüm, 87 no'lu parselde kayıtlı 5 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Tüm bağımsız bölümler kiracılar tarafından mağaza olarak kullanılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Area Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli rapora göre Oasis Bodrum'un pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 138.200.000 TL'dir.

Karum İş ve Alışveriş Merkezi

Şirket, 31 Aralık 2024 itibarıyla Karum İş ve Alışveriş Merkezi'ni yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Karum AVM, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa mahallesi, 138 pafta, 2.944 ada 21 no'lu parselde kayıtlı 439 no'lu bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Area Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli rapora göre Karum AVM'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.000.000 TL'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)

Oasis Cadde

Şirket, 31 Aralık 2024 itibarıyla Oasis Cadde'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altına sınıflamıştır. Oasis Cadde, İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, 15 Temmuz mahallesi, 245DS4B pafta, 3.153 ada 14 no'lu parselde kayıtlı 87 adet dükkandan oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli rapora göre Oasis Cadde'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 829.312.000 TL'dir.

Nurol Life

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli rapora göre Nurol Life Projesi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 17 adet yatırım amaçlı gayrimenkul için KDV hariç 1.150.345.000 TL'dir.

Binaların yeniden değerlemesi

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerleme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma değerleme yöntemindeki en önemli girdi metrekare başına fiyattır. Yeniden değerlemeden kaynaklanan artışlar diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerleme artış fonu altında toplanmıştır.

Şirket'in, değerleme raporlarına göre değerlemeye tabi tutulan binaların emsal değeri 71.675.000 TL olarak tespit edilmiştir.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 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.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Aralık 2024 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Maliyet	YAG Değer artış/(azalış)(*)	Yatırım harcamaları(**)
Kiralık konut,ofis ve alışveriş merkezleri					
Oasis Cadde	51.780.651	51.780.651	-	(37.780.700)	-
Nurol Tower	30.433.142	30.433.142	-	18.897.299	-
Nurol Residence	25.538.031	25.538.031	-	43.053.021	234.400
Nurol Life (***)	-	-	-	(2.568.579)	-
Nurol Plaza	5.793.667	5.793.667	-	1.677.993	50.796
Oasis Bodrum	7.093.827	7.093.827	-	49.891.846	1.760.299
Karum AVM	91.154	91.154	-	1.567.572	-
Ara toplam	**120.730.472**	**120.730.472**	**-**	**74.738.452**	**2.045.495**
Konut ve ofis projeleri					
Ödül İstanbul	1.034.531.914	488.187.385	546.344.529	-	-
Nurol Life	106.952.302	40.649.276	66.303.026	-	-
Nurol Tower	16.021.102	7.986.600	8.034.502	-	-
Ara toplam	**1.157.505.318**	**536.823.261**	**620.682.057**	**-**	**-**
Toplam	**1.278.235.790**	**657.553.733**	**620.682.057**	**74.738.452**	**2.045.495**

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artışlarını/(azalışlarını) ifade etmektedir. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini mesleki yeterliliğe sahip lisanslı bağımsız değerleme uzmanlarının belirlediği gerçeğe uygun değerleri ile birlikte değer azalışlarını da dikkate alarak finansal tablolarında göstermektedir.

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

(***) Nurol Life için değer azalışı yatırım amaçlı gayrimenkuller kapsamındadır.

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Maliyet	YAG Değer artış/azalış(*)	Yatırım harcamaları(**)
Kiralık konut,ofis ve alışveriş merkezleri					
Oasis Cadde	49.079.542	45.210.532	3.869.010	(31.328.136)	-
Nurol Tower	38.554.777	36.332.083	2.222.694	171.220.414	-
Nurol Residence	24.404.556	24.255.122	149.434	145.317.229	8.609.237
Nurol Life	-	-	-	664.192.462	4.428.699
Nurol Plaza	9.533.014	9.323.389	209.625	116.595.461	14.510
Oasis Bodrum	6.676.890	6.579.862	97.028	15.037.901	944.910
Karum AVM	96.338	93.302	3.036	982.920	-
Ara toplam	**128.345.117**	**121.794.290**	**6.550.827**	**1.082.018.251**	**13.997.356**
Konut ve ofis projeleri					
Ödül İstanbul	-	-	-	-	-
Nurol Park	16.778.378	7.992.823	8.785.555	-	-
Nurol Tower	49.706.460	19.485.217	30.221.243	-	-
Ara toplam	**66.484.838**	**27.478.040**	**39.006.798**	**-**	**-**
Toplam	**194.829.955**	**149.272.330**	**45.557.625**	**1.082.018.251**	**13.997.356**

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

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

Bankalar- Ters Repo	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ("Nurol Bankası")	10.058	7.936.861
Toplam	**10.058**	**7.936.861**

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Botim İşletme Yönetim Tic.A.Ş.	1.981.394	1.079.755
Nurol Constructıon Germany Gmbh	417.032	-
Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.	89.020	402.472
Nurol Holding A.Ş.	8.143	91.109
Nurol Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	-	42.451
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	-	286.455
Nurol Konakları Toplu Yapı Kurulu	-	6.809
Toplam	**2.495.589**	**1.909.051**

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	255.263
Toplam	**-**	**255.263**

Gelirler

İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.	6.762.031	11.059.613
Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.	612.169	-
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	91.319	98.648
Nurol Holding A.Ş.	67.693	73.783
Nurol Yatırım Bankası	14.219	1.424.484
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	270	-
Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş	-	245.093
Toplam	**7.547.701**	**12.901.621**

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Nurol Park Site Yönetimi	-	114.003
Toplam	**-**	**114.003**

Giderler

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Nurol Sigorta	1.501.398	955.480
Toplam	**1.501.398**	**955.480**

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Nurol Construction Germany Gmbh	6.846.455	-
Nurol Holding	947.261	2.421.755
Toplam	**7.793.716**	**2.421.755**

İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	1.237.170	3.149.993
Toplam	**1.237.170**	**3.149.993**

İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri (*)

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Nurol Tower Site Yönetimi	15.751.746	9.287.218
Nurol Life Site Yönetimi	9.093.172	9.986.665
Nurol Park Site Yönetimi	6.948.856	5.642.068
Nurol Konakları	4.488.073	5.813.323
Botim	98.871	174.756
Nurol Plaza	10.326	116.082
Toplam	**36.391.044**	**31.020.112**

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Nurol Yatırım Bankası	196.614	-
Nurol Holding	1.843	530
Toplam	**198.457**	**530**

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş	2.119.613	1.235.042
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.(*)	1.427.448	4.540.535
Nurol Holding	738.284	1.647.318
Bosfor Turizm	213.413	162.596
Nurol Plaza	170.492	116.082
Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş	-	1.111.527
Toplam	**4.669.250**	**8.813.100**

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

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (Yatırım harcamaları)

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş	-	24.742.313
Toplam	**-**	**24.742.313**

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	16.501.804	13.172.446
Toplam	**16.501.804**	**13.172.446**

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	12.000	6.498
Banka		
- Vadesiz mevduat	9.653.669	74.157.646
- Vadeli mevduat	6.505.486	78.128.928
Diğer hazır değerler	-	-
Ters repo işlemleri	10.058	1.641.611
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**16.181.213**	**153.934.683**
Faiz tahakkukları	(8.070)	(774.760)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**16.173.143**	**153.159.923**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 10.058 TL ters repo işlemi bulunmaktadır. Ters reponun faiz oranı %40'dır. Vadeli mevduat ve ters repo için tahakkuk eden toplam faiz tutarı 8.070 TL'dir.

Vadesiz mevduat

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
ABD Doları	3.113.959	51.844.244
TL	5.592.353	15.976.773
Avro	947.357	6.336.629
Toplam	**9.653.669**	**74.157.646**

Vadeli Mevduat:

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
TL (*)	6.505.486	78.128.928
Toplam	**6.505.486**	**78.128.928**

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %44- %52'tür (31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gecelik vade olup, faiz oranı yıllık %41'dir).

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Fon (**)	133.367.866	-
Eurobond (*)	72.806.986	96.826.660
Kur korumalı mevduat	-	56.964.550
Toplam	**206.174.852**	**153.791.210**

(*) 6 Mayıs 2025 vadeli %4,25 kupon oranı bulunan 2.055.999 ABD doları nominal değeri olan T.C Hazine Müsteşarlığı borçlanma senedinden oluşmaktadır.

(**) Büyük ölçüde Deniz Portföy On ikinci Serbest (Döviz) ve Nurol Portföy Para Piyasası (TL) fonundan oluşmakta olup, gerçeğe uygun değerinden takip edilmekte ve söz konusu değerleme farkları kar zarara yansıtılmaktadır.

31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli yatırımlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak	153.791.210	-
Alımlar	95.751.748	153.510.509
Gerçeğe uygun değer farkı	3.903.836	280.701
Kur farkı	388.127	-
Çıkışlar (-)	(47.660.069)	-
Toplam	**206.174.852**	**153.791.210**

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	11.764.404	13.001.222
Alacak senetleri ve çekler	-	1.010.651
Şüpheli alacaklar	1.190.912	1.719.424
Toplam	**12.955.316**	**15.731.297**
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.190.912)	(1.719.424)
Toplam	**11.764.404**	**14.011.873**

(*) Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla alacak senet ve çekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: 1.010.651 TL).

Kısa vadeli ticari alacakların ortalama tahsil süresi 1-6 aydır. Şirket tahsilatı şüpheli olan alacakları için karşılık ayırmıştır. Şüpheli alacak karşılığının 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak	(1.719.424)	(377.735)
Dönem içinde ayrılan karşılık	-	(1.922.262)
Konusu kalmayan karşılık	-	16.946
Enflasyon etkisi	528.512	563.627
Toplam	**(1.190.912)**	**(1.719.424)**

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer çeşitli alacaklar (*)	27.171.760	40.010.762
Verilen depozito ve teminatlar	87.824	-
Toplam	**27.259.584**	**40.010.762**

(*) Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, KDV alacaklarından oluşmaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	172.193.182	400.262.689
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	2.495.589	1.909.051
Toplam	**174.688.771**	**402.171.740**

Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	73.663.578	89.988.613
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	-	255.263
Diğer çeşitli borçlar	-	49.610
Toplam	**73.663.578**	**90.293.486**

8. UZUN VADELİ DİĞER ALACAKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	22.394	48.647
Toplam	**22.394**	**48.647**

9. STOKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödül İstanbul Projesi	215.555.957	485.299.204
Nurol Life Projesi	119.199.430	183.493.321
Nurol Tower Projesi	106.940.511	114.660.121
Toplam	**441.695.898**	**783.452.646**

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar	6.388.017	6.492.185
Peşin ödenen komisyon giderleri	2.051.539	5.904.084
Peşin ödenen giderler	1.101.123	1.196.117
Toplam	**9.540.679**	**13.592.386**

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenen giderler	5.315.110	1.694.393
Sigorta giderleri	4.288.808	1.954.736
Peşin ödenen komisyon giderleri	385.800	1.008.625
Toplam	**9.989.718**	**4.657.754**

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan avanslar (*)	10.003.364	258.449.030
Ertelenmiş gelirler	3.167.651	5.952.352
Toplam	**13.171.015**	**264.401.382**

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.137.447.000	4.139.132.915
Toplam	**4.137.447.000**	**4.139.132.915**

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

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	1.261.190.000
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	1.150.345.000
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	829.312.000
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	407.000.000
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	345.400.000
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	138.200.000
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2024	6.000.000
Toplam			**4.137.447.000**

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	1.242.292.701
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	1.231.383.441
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	867.092.700
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	405.271.211
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	302.112.579
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	86.547.854
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2023	4.432.429
Toplam			**4.139.132.915**

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 120.730.472 TL (2023: 128.345.117 TL) kira geliri elde etmiştir (Not 18).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.186.044.807 TL'dir (31 Aralık 2023: 1.090.780.474 TL).

Şirket'in Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Alternatifbank A.Ş.'ye 700.000.000 TL tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca, Nurol Life projesi üzerinde Burganbank A.Ş.'ye 1. derecede 820.000.000 TL, Nurol Plaza projesi üzerinde 280.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. İlgili ipotekler kredi kullanımı ve Şirket'in işlem limitleri dahilinde tesis edilmiştir.

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2024
Nurol Tower	1.242.292.701	-	-	-	18.897.299	1.261.190.000
Nurol Life	1.231.383.441	-	(78.469.862)	-	(2.568.579)	1.150.345.000
Oasis Cadde	867.092.700	-	-	-	(37.780.700)	829.312.000
Nurol Plaza	405.271.211	50.796	-	-	1.677.993	407.000.000
Nurol Residence	302.112.579	234.400	-	-	43.053.021	345.400.000
Oasis Bodrum	86.547.855	1.760.299	-	-	49.891.846	138.200.000
Karum AVM	4.432.428	-	-	-	1.567.572	6.000.000
Net kayıtlı değer	**4.139.132.915**	**2.045.495**	**(78.469.862)**	**-**	**74.738.452**	**4.137.447.000**

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2023
Nurol Tower	1.167.039.984	-	(95.967.697)	-	171.220.414	1.242.292.701
Nurol Life	898.420.836	-	-	-	(31.328.136)	867.092.700
Oasis Cadde	570.681.874	4.428.699	(7.919.594)	-	664.192.462	1.231.383.441
Nurol Plaza (*)	287.260.767	14.510	(64.847.727)	66.248.199	116.595.461	405.271.210
Nurol Residence	148.186.113	8.609.237	-	-	145.317.229	302.112.579
Oasis Bodrum	70.565.044	944.910	-	-	15.037.901	86.547.855
Karum AVM	3.449.508	-	-	-	982.921	4.432.429
Net kayıtlı değer	**3.145.604.126**	**13.997.356**	**(168.735.018)**	**66.248.199**	**1.082.018.252**	**4.139.132.915**

(*) Şirket'in almış olduğu yönetim kurulu kararı ile birlikte yatırım amaçlı gayrimenkulunu kendi kullanımına karar vermesi ve Şirket merkez adresi olarak tescil ettirmesi sebebiyle transfer yapılmıştır.

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden Değerleme	31 Aralık 2024
Binalar	71.366.427	8.691	-	-	299.882	71.675.000
Demirbaşlar	37.607.397	2.472.869	(32.382)	-	-	40.047.884
Tesis, makine ve cihazlar	37.844	-	-	-	-	37.844
Taşıtlar	2.905.175	8.411.335	-	-	-	11.316.510
Toplam maliyet	**111.916.843**	**10.892.895**	**(32.382)**	**-**	**299.881**	**123.077.238**
Birikmiş amortismanlar ve itfa payları						
Demirbaşlar	28.032.444	3.779.715	(32.382)	-		31.779.777
Tesis, makine ve cihazlar	37.843	-	-	-		37.843
Taşıtlar	2.018.282	1.067.683	-	-		3.085.965
Toplam amortisman ve itfa payları	**30.088.569**	**4.847.398**	**(32.382)**	**-**	**-**	**34.903.585**
Net Defter Değeri	**81.828.274**					**88.173.653**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 4.346.458 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman gideri (31 Aralık 2023: 4.018.169 TL) genel yönetim giderlerine, 642.293 TL tutarındaki amortisman gideri (31 Aralık 2023: Yoktur) ise pazarlama ve satış giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

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

Maliyet Değeri	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden Değerleme	31 Aralık 2023
Binalar	50.481.767	88.636.035	-	(66.248.199)	(1.503.176)	71.366.427
Demirbaşlar	40.840.017	1.211.533	(4.444.153)	-	-	37.607.397
Tesis, makine ve cihazlar	37.844	-	-	-	-	37.844
Taşıtlar	2.881.943	23.232	-	-	-	2.905.175
Toplam maliyet	**94.241.571**	**89.870.800**	**(4.444.153)**	**(66.248.199)**	**(1.503.176)**	**111.916.843**
Birikmiş amortismanlar ve itfa payları						
Demirbaşlar	26.614.702	3.491.680	(2.073.939)	-	-	28.032.443
Tesis, makine ve cihazlar	37.843	-	-	-	-	37.843
Taşıtlar	1.491.794	526.489	-	-	-	2.018.283
Toplam amortisman ve itfa payları	**28.144.339**	**4.018.169**	**(2.073.939)**	**-**	**-**	**30.088.569**
Net Defter Değeri	**66.097.232**					**81.828.274**

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Yeniden değerlenmiş tutar, yeniden değerleme 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 değerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyeceği şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

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

Maliyet Değeri	**1 Ocak 2024**	**Alımlar**	**Çıkışlar**	**Transferler**	**31 Aralık 2024**
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	424.056	-	-	-	424.056
Toplam maliyet	**424.056**	**-**	**-**	**-**	**424.056**
Birikmiş amortismanlar ve itfa payları					
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	58.895	141.353	-	-	200.248
Toplam amortisman ve itfa payları	**58.895**	**141.353**	**-**	**-**	**200.248**
Net Defter Değeri	**365.161**				**223.808**

Maliyet Değeri	**1 Ocak 2023**	**Alımlar**	**Çıkışlar**	**Transferler**	**31 Aralık 2023**
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	**-**	424.056	-	-	**424.056**
Toplam maliyet	**-**	**424.056**	**-**	**-**	**424.056**
Birikmiş amortismanlar ve itfa payları					
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	**-**	58.895	-	-	**58.895**
Toplam amortisman ve itfa payları	**-**	**58.895**	**-**	**-**	**58.895**
Net Defter Değeri	**-**				**365.161**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 141.353 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa (31 Aralık 2023: 58.895 TL) pazarlama ve satış giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

13. FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	129.800.380	299.510.841
Toplam	**129.800.380**	**299.510.841**

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

	31 Aralık 2024		
Para cinsi	**Faiz oranı (%)**	**Orijinal tutarı**	**TL karşılığı**
TL	51,75-51,80	129.800.380	129.800.380
Toplam		**129.800.380**	**129.800.380**

	31 Aralık 2023		
Para cinsi	**Faiz oranı (%)**	**Orijinal tutarı**	**TL karşılığı**
TL	50,50-52,00	299.510.841	299.510.841
Toplam		**299.510.841**	**299.510.841**

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçlarının detayı aşağıdaki şekildedir:

	2024	2023
Dönem başı- 1 Ocak	299.510.841	843.894.397
Alınan finansal borçlar	165.060.774	110.760.107
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(238.165.851)	(391.914.009)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	14.466.106	9.269.507
Parasal kayıp/ kazanç	(111.071.490)	(272.499.161)
Toplam	**129.800.380**	**299.510.841**

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

SPK düzenlemeleri gereği açıklanması gereken Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİK'ler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.837.081.067	2.800.833.836
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	806.259	1.438.127
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	-	-
Toplam	**1.837.887.326**	**2.802.271.963**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %34,90'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. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 806.259 TL (31 Aralık 2023: 1.438.127) tutarındaki kısmı Şirket'in garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. Şirket, söz konusu konut kredisi garantörlüğü riskine karşılık, söz konusu stokların mülkiyet hakkını tapu devrine kadar elinde bulundurmaktadır. Tapu devrine müteakiben konutlar üzerine banka ipoteği konularak Şirket'in garantörlüğü sona ermiş olacaktır.

Şirket'in Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Alternatifbank A.Ş.'ye 700.000.000 TL tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca, Nurol Life projesi üzerinde Burganbank A.Ş.'ye 1. derecede 820.000.000 TL, Nurol Plaza projesi üzerinde 280.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. İlgili ipotekler kredi kullanımı ve Şirket'in işlem limitleri dahilinde tesis edilmiştir.

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde bulunan ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Orijinal Para	**TL tutarları**	**Orijinal Para**	**TL tutarları**
İpotek – TL (*)	1.800.000.000	1.800.000.000	2.598.817.886	2.598.817.886
Toplam		**1.800.000.000**		**2.598.817.886**

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

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

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Orijinal Para	**TL tutarları**	**Orijinal Para**	**TL tutarları**
Teminat mektupları TL (*)	3.892.630	3.892.630	4.078.282	4.078.282
Toplam		**3.892.630**		**4.078.282**

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

Şirket'in taraf olmuş olduğu davalar

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu 94 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında 16.621.470 TL (31 Aralık 2023:13.128.139 TL) karşılık ayrılmıştır.

Faaliyet Kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
1 yıldan az	38.116.041	36.825.309
1 ile 5 yıl arası	166.878.693	185.800.053
5 yıldan fazla	222.456.216	237.793.989
Toplam	**427.450.950**	**460.419.351**

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmayan izin karşılıkları	1.605.923	1.553.397
Toplam	**1.605.923**	**1.553.397**

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılıkları	3.591.784	2.501.219
Toplam	**3.591.784**	**2.501.219**

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

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

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

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024 (%)	31 Aralık 2023 (%)
Net iskonto oranı	4,31	3,00

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA UZUN VE KISA VADELİ KARŞILIKLAR

Yıl içerisindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla	**2.501.219**	**3.109.972**
Faiz gideri	1.103.136	801.103
Hizmet maliyeti	770.710	757.577
Aktüeryal (kayıp)/kazanç	466.620	927.686
Ödenen tazminatlar	(225.401)	(1.701.583)
Parasal (kayıp)/kazanç	(1.024.500)	(1.393.536)
Toplam	**3.591.784**	**2.501.219**

Yıl içerisindeki kullanılmamış izin karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla	1.553.397	811.764
Dönem içindeki değişim	602.886	1.060.741
Parasal (kayıp)/kazanç	(550.360)	(319.108)
Toplam	**1.605.923**	**1.553.397**

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

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	546.256	5.231.910
Toplam	**546.256**	**5.231.910**

Diğer kısa vadeli karşılıklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dava karşılığı	16.621.470	13.128.139
Diğer	1.947.707	5.925.214
Toplam	**18.569.177**	**19.053.353**

Diğer dönen varlıklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden Katma Değer Vergisi	68.583.648	70.683.733
Personel Avansları	2.850.159	2.446.890
Gelir Tahakkukları	638.275	-
İş avansları	12869	-
Diğer Çeşitli Dönen Varlıklar	1.215.085	211.513
Toplam	**73.300.036**	**73.342.136**

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve harçlar	6.122.847	5.201.347
Gider Tahakkukları	455.381	-
Toplam	**6.578.228**	**5.201.347**

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

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

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay oranı (%)	**Pay tutarı**	**Pay oranı (%)**	**Pay tutarı**
Nurol Holding A.Ş.	46,65%	156.444.078	46,65%	156.444.078
Halka açık kısım	37,51%	125.794.922	37,51%	125.794.922
Nurol LLC	7,52%	25.220.000	7,52%	25.220.000
Nurol Teknoloji San. ve Mad.Tic.A.Ş	5,21%	17.485.000	5,21%	17.485.000
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	3,10%	10.391.760	3,10%	10.391.760
Diğer	0,004%	12.240	0,004%	12.240
Çıkarılmış sermaye	**100,00%**	**335.348.000**	**100,00%**	**335.348.000**
Sermaye düzeltme farkları		2.268.834.076		2.268.834.076
Toplam		**2.604.182.076**		**2.604.182.076**

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 artırımı 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 artırımı işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesine ilişkin tadil metninin tescil ve ilanına, oy birliği ile karar verilmiş olup, 29 Şubat 2016 tarihinde sermaye tutarı tescil edilmiştir.

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

Ödenmiş sermaye (Devamı)

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 artırımı işlemlerinin tetkiki sonucunda; 24 Haziran 2019 tarihli ve 2019/16 No'lu Yönetim Kurulu Kararı ile toplam satış hasılatı 300.000.000 TL olacak şekilde nakit olarak artırılan nominal sermaye tutarının 125.000.000 TL artırılarak ödenmiş sermayesinin 205.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye tutarının tamamının Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, sermaye artırımı 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 rüchan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere 90.000.000 TL arttırılarak, 295.000.000 TL'ye çıkarılmasına, sermaye arttırımı nedeniyle ihraç edilecek B grubu payların imtiyazsız ve borsada işlem görebilir nitelikte olmasına, payların satış fiyatının 4 TL olarak belirlenmesine, tahsisli olarak arttırılacak 90.000.000 TL nominal değerdeki payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding A.Ş.'ye Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmasına karar verilmiş olup, 17 Mart 2020 tarihinde tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding'e borsa pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmıştır. Sermaye artış tutarı yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 16 Nisan 2020 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket tarafından yapılan 28 Aralık 2021 tarihli özel durum açıklamasında, Şirket'in 400.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1 TL nominal değerde paylardan oluşan toplam 310.200.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan 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 fiyatının, TSP Prosedürü çerçevesinde belirlenecek baz fiyattan aşağı olmamak kaydıyla, grup şirketleri tarafından 02-29.12.2021 döneminde gerçekleştirilen pay satışlarının ağırlıklı ortalama fiyatı olan 6,76 TL olarak belirlenmesi ve Sermaye artırımı 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.

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

Ödenmiş sermaye (Devamı)

Şirket yönetim kurulunun tahsisli sermaye artırımına ilişkin olarak almış olduğu 16 Mart 2022 tarih ve 2022/5 sayılı karar çerçevesinde hazırlanmış ihraç belgesinin onaylanması için SPK'ya 18 Mart 2022 tarihinde başvurulmuştur. Şirketin 400.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla her biri 1,00 TL nominal değerde paylardan oluşan toplam 310.200.00 TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak , nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere 25.148.000 TL arttırılarak 335.348.000 TL'ye çıkarılmış, sermaye artırımı 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:

31 Aralık 2024

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	3.039.394.897	2.268.834.076	770.560.821
Paylara İhraç Primleri/İskontoları	6.781.685.647	5.020.144.393	1.761.541.254
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	87.103.049	66.227.045	20.876.004

31 Aralık 2023

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	3.306.870.875	2.120.010.754	1.186.860.120
Paylara İhraç Primleri/İskontoları	7.618.256.335	5.020.144.394	2.598.111.941
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	97.847.850	66.227.045	31.620.805

Geçmiş Yıl Karları/Zararları

1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla enflasyon düzeltmesi yapılmamış geçmiş yıl zarar tutarı 813.025.449 TL olup, TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltmesi sonrası 31 Aralık 2024 satın alma gücüne getirilmiş haliyle 1 Ocak 2022 tarihli geçmiş yıl zararı tutarı 5.180.728.694 TL'dir.

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

Geçmiş Yıl Karları/Zararları (Devamı)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	66.227.045	66.227.045
Toplam	**66.227.045**	**66.227.045**

31 Aralık 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.

Paylara İlişkin Primler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hisse senedi ihraç primleri	5.020.144.393	5.020.144.393
Toplam	**5.020.144.393**	**5.020.144.393**

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Aralık 2024 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 2.512.511 TL (31 Aralık 2023: 3.122.682 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 muhasebeleştirmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerleme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Yeniden değerlemeden kaynaklanan 834.012 TL (31 Aralık 2023: 891.564 TL) diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerleme artış fonu altında toplanmıştır.

Kar Dağıtımı

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

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

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

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

Kar Dağıtımı (Devamı)

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 dağıtımı yapılamadığı 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.

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Konut satış geliri	1.157.505.318	66.484.838
Kira gelirleri	120.730.472	128.345.117
Toplam hasılat	**1.278.235.790**	**194.829.955**
Satışların maliyeti	(620.682.057)	(45.557.625)
Brüt kar	**657.553.733**	**149.272.330**

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satılan konutların maliyeti	(598.070.591)	(39.006.798)
İşletme giderleri	(22.611.466)	(6.550.827)
Toplam	**(620.682.057)**	**(45.557.625)**

19. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Reklam ve tanıtım giderleri	(425.009.914)	(34.201.116)
Personel giderleri	(51.682.886)	(48.793.038)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(22.972.860)	(27.301.760)
Kira ve aidat giderleri	(11.046.064)	(7.788.591)
Danışmanlık giderleri	(10.696.266)	(2.826.411)
Ofis giderleri	(6.100.220)	(7.887.957)
Amortisman giderleri	(642.293)	-
Diğer giderler	(5.499.623)	(1.806.508)
Toplam	**(533.650.126)**	**(130.605.381)**

1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Personel giderleri	(50.138.129)	(32.673.802)
Kira ve aidat giderleri	(27.782.788)	(22.111.545)
Danışmanlık giderleri	(9.077.057)	(5.119.857)
Vergi, resim ve harç giderleri	(8.857.022)	(18.917.029)
Sigorta giderleri	(5.038.544)	(2.714.065)
Amortisman ve itfa giderleri	(4.346.458)	(4.077.064)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(2.831.558)	(2.409.442)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(141.696)	(172.896)
Diğer giderler	(12.316.078)	(8.351.254)
Toplam	**(120.529.330)**	**(96.546.954)**

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satışların maliyeti	(620.682.057)	(45.557.625)
Reklam ve tanıtım giderleri	(425.009.914)	(34.201.116)
Personel giderleri	(101.821.015)	(81.466.840)
Kira ve aidat giderleri	(38.828.852)	(29.900.136)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(23.114.556)	(27.474.656)
Danışmanlık giderleri	(19.773.323)	(7.946.268)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(8.931.778)	(10.297.399)
Vergi, resim ve harç giderleri	(8.857.022)	(18.917.029)
Amortisman ve itfa giderleri	(4.988.751)	(4.077.064)
Sigorta giderleri	(5.038.544)	(2.714.065)
Diğer giderler	(17.815.701)	(10.157.762)
Toplam	**(1.274.861.513)**	**(272.709.960)**

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 11)	74.738.452	1.082.018.251
Kambiyo karları	59.940.794	105.796.711
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	-	136.195.596
Diğer	25.547.917	3.510.947
Toplam	**160.227.163**	**1.327.521.505**

1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	(25.500.815)	-
Kambiyo zararları	(44.245.276)	(54.830.043)
Diğer	(3.141.959)	(15.047.510)
Toplam	**(72.888.050)**	**(69.877.553)**

22. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Faiz giderleri	(125.256.665)	(101.583.747)
Komisyon giderleri	(5.178.340)	(50.548.969)
Diğer	(6.284.387)	(148.543)
	(136.719.392)	**(152.281.259)**

1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Faiz gelirleri	83.237.129	39.127.835
	83.237.129	**39.127.835**

23. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**(2.016.454.660)**
Stoklar	(4.021.369)
Peşin ödenmiş giderler	1.081.041
Maddi Duran Varlıklar	(2.485.937)
Maddi olmayan duran varlıklar	41.433
Ertelenmiş gelirler	34.072.469
Sermaye Düzeltmesi Farkları	(148.823.322)
Paylara İlişkin Primler	(383.722.147)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	1.175.428
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	(55.059)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(3.116.056)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(1.510.601.141)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	**2.195.832.608**
Hasılat	(178.525.956)
Satışların Maliyeti (-)	218.733.632
Genel Yönetim Giderleri (-)	17.175.293
Pazarlama Giderleri (-)	71.427.402
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.236.612.655
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	28.764.283
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(1.175.809)
Finansman Geliri	(9.391.088)
Finansman Giderleri (-)	18.585.579
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	793.626.617
Net parasal pozisyon kazançları	**179.377.948**

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Diğer gelirler (*)	5.085.106	16.300.418
	5.085.106	**16.300.418**

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi

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

Dönem vergi geliri/(gideri)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş vergi gideri	(47.856.412)	-
Toplam	**(47.856.412)**	**-**

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

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

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

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %0).

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş vergi varlığı	669.266.517	-
Toplam	**669.266.517**	**-**

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

31 Aralık 2024	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların değerleme ve ekonomik ömür farklılıkları	1.383.986.027	(415.195.808)
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler	21.274.205	6.382.262
Stoklar	(184.476.009)	55.342.803
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	(3.394.472.157)	1.018.341.647
Diğer	(11.113.105)	4.395.613
Toplam	**(2.184.801.039)**	**669.266.517**

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	31 Aralık 2024
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	-
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	719.358
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç kayıpları	*1.076.791*
- Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları ile ilişkilendirilen	*(357.433)*
Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen	716.403.572
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(47.856.413)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü),Net	**669.266.517**

26. 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 değerleme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ana ortaklığa ait net dönem karı/(zararı)	173.837.768	1.097.877.552
Beheri 1 TL nominal değerindeki payların ağırlıklı ortalama adedi	335.348.000	335.348.000
Pay başına kazanç/(kayıp)	**0,5184**	**3,2738**

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

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

Kredi riski

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

	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar				
31 Aralık 2024	**Diğer**	**Diğer**	**Finansal yatırımlar**	**Bankalardaki mevduat**	**Ters Repo**	**Toplam**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi risk	**11.764.404**	**27.281.978**	**206.174.852**	**16.159.155**	**10.058**	**261.390.447**
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
A. Vadesi geçmemiş/değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	27.281.978	206.174.852	16.159.155	10.058	249.626.043
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (Dipnot 9)	11.764.404	-	-	-	-	11.764.404
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı (Dipnot 9)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 9)	1.190.912	-	-	-	-	1.190.912
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 9)	(1.190.912)	-	-	-	-	(1.190.912)
- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-

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

Kredi riski (Devamı)

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

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar Diğer	Diğer alacaklar Diğer	Finansal yatırımlar	Bankalardaki mevduat	Ters Repo	Toplam
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi risk	**14.011.874**	**40.059.409**	**153.791.210**	**153.928.184**	**-**	**361.790.677**
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
A. Vadesi geçmemiş/değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.069.284	40.059.409	153.791.210	153.928.184	-	348.848.087
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (Dipnot 9)	12.942.590	-	-	-	-	12.942.590
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı (Dipnot 9)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 9)	1.719.424	-	-	-	-	1.719.424
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 9)	(1.719.424)	-	-	-	-	(1.719.424)
- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-

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

Kredi riski (Devamı)

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

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

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024

Vadesi üzerinden 3 ay geçmiş	5.877.978
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	4.760.026
Vadesi üzerinden 12 ayı geçmiş	1.126.400
Toplam	**11.764.404**

31 Aralık 2023

Vadesi üzerinden 3 ay geçmiş	8.786.133
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	4.059.827
Vadesi üzerinden 12 ayı geçmiş	96.630
Toplam	**12.942.590**

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

Likidite riski

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	129.800.380	141.656.750	141.656.750	-	-	-
Ticari borçlar	174.688.771	174.688.771	50.473.118	124.215.653	-	-
Diğer borçlar	73.663.578	73.663.578	-	73.663.578	-	-
Toplam	**378.152.729**	**390.009.099**	**192.129.868**	**197.879.231**	**-**	**-**

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	299.510.841	324.086.126	324.086.126	-	-	-
Ticari borçlar	402.171.740	402.171.740	224.730.230	177.441.510	-	-
Diğer borçlar	90.293.486	90.293.486	-	90.293.486	-	-
Toplam	**791.976.067**	**816.551.352**	**548.816.356**	**267.734.996**	**-**	**-**

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

Faiz oranı riski

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

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar ve ters repo işlemleri	6.515.544	79.770.539
Finansal yatırımlar	206.174.852	153.791.210
Finansal borçlar	129.800.380	299.510.841

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
Vadeli mevduatlar ve ters repo	TL	%40-%52	TL	%40,00-%41,00
Vadeli mevduatlar ve ters repo	ABD Doları	-	ABD Doları	-
Finansal yatırımlar	TL	-	TL	36,10%
Finansal yatırımlar	ABD Doları	%4,25	ABD Doları	6,35%
Finansal borçlar	TL	%51,75-%51,80	TL	%50,50-%52,00

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

Sabit faizli borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
3 aydan kısa	129.800.380	299.510.841
Toplam	**129.800.380**	**299.510.841**

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

Piyasa riski

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

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

Döviz kuru riski

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

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.
Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Döviz cinsinden varlıklar	156.218.960	156.279.278
Döviz cinsinden yükümlülükler	(75.379.067)	(230.955.873)
Net döviz pozisyon	**80.839.893**	**(74.676.595)**

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

31 Aralık 2024	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
Ticari Alacaklar	436.542	12.394	-
Nakit ve nakit benzerleri	155.031.884	4.107.243	281.992
Dönen Varlıklar	**155.468.426**	**4.119.637**	**281.992**
Diğer	750.534	14.672	6.362
Duran Varlıklar	**750.534**	**14.672**	**6.362**
Toplam Varlıklar	**156.218.960**	**4.134.309**	**288.354**
Ticari Borçlar ve Diğer Yükümlülükler	(72.241.428)	(2.030.265)	(19.835)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**(72.241.428)**	**(2.030.265)**	**(19.835)**
Ticari Borçlar ve Diğer Yükümlülükler	(3.137.639)	(88.707)	(356)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**(3.137.639)**	**(88.707)**	**(356)**
Toplam Yükümlülükler	**(75.379.067)**	**(2.118.972)**	**(20.191)**
Net yabancı para pozisyonu	**80.839.893**	**2.015.337**	**268.163**

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	70.986.825
Avro karşısında	9.853.068
Net yabancı para pozisyonu	**80.839.893**

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

Döviz kuru riski (Devamı)

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	1.271.746	21.494	7.617
Nakit ve nakit benzerleri	155.007.532	3.497.932	134.736
Dönen Varlıklar	**156.279.278**	**3.519.426**	**142.353**
Toplam Varlıklar	**156.279.278**	**3.519.426**	**142.353**
Ticari Borçlar ve Diğer Yükümlülükler	(226.557.122)	(5.321.018)	(8.516)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**(226.557.122)**	**(5.321.018)**	**(8.516)**
Ticari Borçlar ve Diğer Yükümlülükler	(4.398.751)	(93.260)	(9.249)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**(4.398.751)**	**(93.260)**	**(9.249)**
Toplam Yükümlülükler	**(230.955.873)**	**(5.414.278)**	**(17.765)**
Net yabancı para pozisyonu	**(74.676.595)**	**(1.894.852)**	**124.588**

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(80.535.947)
Avro karşısında	5.859.352
Net yabancı para pozisyonu	**(74.676.595)**

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

Döviz kuru riski (Devamı)

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

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

31 Aralık 2024	**Kar/(Zarar)**	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi:		
1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)	14.197.365	(14.197.365)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki-gelir/(gider) (1+2)	**14.197.365**	**(14.197.365)**
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi:		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	1.970.613	(1.970.613)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)		
6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)	**1.970.613**	**(1.970.613)**

31 Aralık 2023	**Kar/(Zarar)**	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi:		
1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)	(16.107.190)	16.107.190
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki-gelir/(gider) (1+2)	**(16.107.190)**	**16.107.190**
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi:		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	1.171.871	(1.171.871)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki-gelir/(gider) (4+5)	**1.171.871**	**(1.171.871)**

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.

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

Sermaye yönetimi (Devamı)

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam Yükümlülükler	423.612.468	1.086.220.772
Hazır değerler	(222.356.065)	(307.725.893)
Net yükümlülük	201.256.403	778.494.879
Özkaynaklar	5.267.973.544	4.377.179.585
Toplam kaynak	5.469.229.947	5.155.674.464
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	**3,68%**	**15,10%**

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

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

Finansal yükümlülükler

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

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

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

Finansal olmayan varlıklar

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

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

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

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

2024	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**	**Toplam**
Finansal yatırımlar	206.174.852	-	-	206.174.852
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	4.137.447.000	4.137.447.000
Toplam	**206.174.852**	**-**	**4.137.447.000**	**4.343.621.852**

2023	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**	**Toplam**
Finansal yatırımlar	153.791.210	-	-	153.791.210
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-		4.139.132.915	4.139.132.915
Toplam	**153.791.210**	**-**	**4.139.132.915**	**4.292.924.125**

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir.

	2024	**2023**
Önceki dönem sonu bakiyesi	**4.139.132.915**	**3.145.604.125**
İlaveler	2.045.495	13.997.356
Çıkışlar	(78.469.862)	(168.735.017)
Transferler	-	66.248.199
Değerleme farkı	74.738.452	1.082.018.252
Dönem sonu bakiyesi	**4.137.447.000**	**4.139.132.915**

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

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

2024	Emsal m^2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Nurol Tower	134.675	10%	126.119.000	(126.119.000)
Nurol Life	117.101	10%	115.034.500	(115.034.500)
Oasis Cadde	43.611	10%	82.931.200	(82.931.200)
Nurol Plaza	122.070	10%	40.700.000	(40.700.000)
Nurol Residence	78.074	10%	34.540.000	(34.540.000)
Oasis Bodrum	112.438	10%	13.820.000	(13.820.000)
Karum AVM	53.571	10%	600.000	(600.000)

2023	Emsal m^2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Nurol Tower	132.657	10%	124.229.270	(124.229.270)
Nurol Life	118.291	10%	123.138.344	(123.138.344)
Oasis Cadde	45.598	10%	86.709.270	(86.709.270)
Nurol Plaza	121.552	10%	40.527.121	(40.527.121)
Nurol Residence	68.290	10%	30.211.258	(30.211.258)
Oasis Bodrum	70.357	10%	8.654.785	(8.654.785)
Karum AVM	39.576	10%	443.243	(443.243)

29. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla bağımsız denetim şirketinden aldığı hizmet ve ilgili ücretler aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.569.763	1.273.741
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri	22.750	18.460
Toplam	**1.592.513**	**1.292.201**

30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

31. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 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.

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

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

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	**İlgili Düzenleme**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	222.356.065	307.725.893
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.579.142.898	4.922.585.561
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		890.087.049	233.088.903
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**5.691.586.012**	**5.463.400.357**
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	129.800.380	299.510.841
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)	-	255.263
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.267.973.544	4.377.179.585
	Diğer Kaynaklar		293.812.088	786.454.668
D	**Toplam Kaynaklar**	**III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**5.691.586.012**	**5.463.400.357**
	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	Mevduat /Katılma hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	16.159.155	152.286.574
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	153.359.501	96.826.660
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	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1 (a)	-	-
j	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	37.081.067	202.015.951
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)	80.552.515	104.189.179

31. 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)	80,45%	90,10%	51%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3,91%	5,63%	49%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	2,69%	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	3,17%	11,46%	500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0,28%	2,79%	10%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(1)	1,42%	1,91%	10%

(*) Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 806.259 TL (31 Aralık 2023: 1.438.127 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 13).