

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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	1
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....	2
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....	3
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI .....	4
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	5-36
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	5-9
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	10-11
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	12-14
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	15
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	16
NOT 7 STOKLAR .....	17
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	17-18
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	18-19
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	20
NOT 11 FİNANSAL BORÇLAR .....	21-22
NOT 12 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	22-23
NOT 13 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	24
NOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....	25-28
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	28-29
NOT 16 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	29
NOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	30
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER).....	30
NOT 19 FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ).....	31
NOT 20 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	31
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	31
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	32-34
NOT 23 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	34
NOT 24 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	34-36

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>371.551.305</b>	<b>473.921.607</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	107.936.978	112.334.682
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4, 6	9.788	465.618
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	16.796.788	41.069.239
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		6.355.637	6.355.637
Stoklar	7	196.532.295	269.032.720
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	8	18.034.114	16.917.414
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13	989.867	837.935
Diğer dönen varlıklar	13	24.895.838	26.908.362
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.131.094.806</b>	<b>1.166.150.055</b>
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	937.765	1.599.193
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.269.155	1.269.155
Maddi duran varlıklar	10	13.455.357	13.672.947
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	995.666.000	1.036.495.000
Peşin ödenmiş giderler	8	9.658.825	6.875.177
Diğer duran varlıklar	13	110.107.704	106.238.583
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.502.646.111</b>	<b>1.640.071.662</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>835.221.544</b>	<b>1.126.940.026</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	11	337.553.694	420.835.115
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	11	321.078.766	526.018.662
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4, 6	14.985.041	16.047.526
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	7.520.186	6.790.499
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		201.477	513.311
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	87.975.246	3.509.711
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		949.286	806.712
Ertelemiş gelirler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	8	55.279.618	142.397.156
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		499.944	296.515
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	8.553.512	8.956.182
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	624.774	768.637
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>422.133.779</b>	<b>183.083.881</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	11	420.627.290	181.072.580
Ertelemiş gelirler	8	937.765	1.603.493
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		568.724	407.808
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>245.290.788</b>	<b>330.047.755</b>
Ödenmiş sermaye	14	310.200.000	295.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14	719.800.000	545.000.000
Geri alınmış paylar (-)	14	(2.218.849)	(2.218.849)
Sermaye avansı	14	-	190.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>			
<i>tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	14	(156.690)	(446.440)
<i>Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları</i>	10	8.573.398	8.573.398
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	7.021.505	7.021.505
Geçmiş yıllar zararı		(712.881.859)	(495.673.389)
Net dönem zararı		(85.046.717)	(217.208.470)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.502.646.111</b>	<b>1.640.071.662</b>

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

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 VE 2020 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat	15	292.512.176	70.515.503	189.955.469	88.249.243
Satışların maliyeti (-)	15	(82.408.211)	(16.944.765)	(66.046.737)	(25.699.552)
<b>Brüt kar</b>		<b>210.103.965</b>	<b>53.570.738</b>	<b>123.908.732</b>	<b>62.549.691</b>
Pazarlama giderleri (-)	16	(70.275.001)	(18.421.872)	(53.907.123)	(31.016.924)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(20.218.271)	(4.819.557)	(20.883.919)	(6.200.903)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		22.478.650	7.227.624	44.259.725	18.845.553
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(19.753.590)	(3.828.659)	(31.900.669)	(19.576.286)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>122.335.753</b>	<b>33.728.274</b>	<b>61.476.746</b>	<b>24.601.131</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	-	-
<b>Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı</b>		<b>122.335.753</b>	<b>33.728.274</b>	<b>61.476.746</b>	<b>24.601.131</b>
Finansman geliri	19	2.300.447	560.895	2.502.712	409.542
Finansman gideri (-)	19	(209.682.917)	(42.613.858)	(282.134.739)	(101.830.716)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı</b>		<b>(85.046.717)</b>	<b>(8.324.689)</b>	<b>(218.155.281)</b>	<b>(76.820.043)</b>
Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
<b>Dönem zararı</b>		<b>(85.046.717)</b>	<b>(8.324.689)</b>	<b>(218.155.281)</b>	<b>(76.820.043)</b>
Pay başına kayıp	21	(0,2783)	(0,0268)	(0,8395)	(0,2604)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>289.750</b>	<b>229.792</b>	<b>(39.275)</b>	<b>(1.218)</b>
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		289.750	229.792	(39.275)	(1.218)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER</b>		<b>(84.756.967)</b>	<b>(8.094.897)</b>	<b>(218.194.556)</b>	<b>(76.821.261)</b>

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye Avansı	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
								Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem (zararı)/karı	
<b>1 Ocak 2020</b>	<b>205.000.000</b>	<b>360.000.000</b>	<b>(2.218.849)</b>	<b>275.000.000</b>	<b>(276.799)</b>	<b>8.287.747</b>	<b>7.021.505</b>	<b>(205.526.249)</b>	<b>(290.516.489)</b>	<b>356.770.866</b>
Transferler (*)	90.000.000	(360.000.000)	-	270.000.000	-	-	-	(290.516.489)	290.516.489	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(39.275)	-	-	-	(218.155.281)	(218.194.556)
<b>30 Eylül 2020</b>	<b>295.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(2.218.849)</b>	<b>545.000.000</b>	<b>(316.074)</b>	<b>8.287.747</b>	<b>7.021.505</b>	<b>(496.042.738)</b>	<b>(218.155.281)</b>	<b>138.576.310</b>
<b>1 Ocak 2021</b>	<b>295.000.000</b>	<b>190.000.000</b>	<b>(2.218.849)</b>	<b>545.000.000</b>	<b>(446.440)</b>	<b>8.573.398</b>	<b>7.021.505</b>	<b>(495.673.389)</b>	<b>(217.208.470)</b>	<b>330.047.755</b>
Transferler (*)	15.200.000	(190.000.000)	-	174.800.000	-	-	-	(217.208.470)	217.208.470	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	289.750	-	-	-	(85.046.717)	(84.756.967)
<b>30 Eylül 2021</b>	<b>310.200.000</b>	<b>-</b>	<b>(2.218.849)</b>	<b>719.800.000</b>	<b>(156.690)</b>	<b>8.573.398</b>	<b>7.021.505</b>	<b>(712.881.859)</b>	<b>(85.046.717)</b>	<b>245.290.788</b>

(\*) Bknz Not 14.

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

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

Dipnotlar	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>	<b>122.619.286</b>	<b>283.017.819</b>
<b>Dönem (zararı)/karı</b>	<b>(85.046.717)</b>	<b>(218.155.281)</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>	<b>203.995.274</b>	<b>268.675.339</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17 443.661	377.060
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	132.766	2.828.324
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19 139.144.416	153.275.911
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	58.445.431	113.790.283
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	5.829.000	(1.596.239)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>	<b>4.069.473</b>	<b>232.497.761</b>
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	25.389.709	2.327.553
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış ilgili düzeltmeler	-	(4.668.216)
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler	72.500.425	60.489.626
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış	(3.900.348)	(2.470.317)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(332.798)	5.111.689
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler	859.218	99.076.476
Ertelenmiş gelirdeki azalış ile ilgili düzeltmeler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)	(87.783.266)	77.712.239
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	(2.663.467)	(5.081.289)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>	<b>123.018.030</b>	<b>283.017.819</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(398.744)	-
<b>B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>	<b>34.773.929</b>	<b>7.357.365</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		
Maddi duran varlık çıkışından kaynaklanan nakit girişleri	-	45.768
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(226.071)	(1.624.643)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	9 35.000.000	8.936.240
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>	<b>(159.913.517)</b>	<b>(276.351.775)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	56.430.000	814.264.941
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(418.101.302)	(990.302.875)
Ödenen faiz	(136.885.599)	(146.460.981)
Alınan faiz	2.300.447	2.502.712
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri	250.000.000	-
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış	84.465.535	-
Diğer nakit giriş çıkışları	1.877.402	43.644.428
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış</b>	<b>(2.520.302)</b>	<b>14.023.409</b>
<b>Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>5 14.291.268</b>	<b>17.606.605</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>5 11.770.966</b>	<b>31.630.014</b>

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

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket’in merkezi İstanbul’dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49’u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir. 30 Eylül 2021 itibarıyla Şirket’in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %25,62’tir.

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 50 kişidir (31 Aralık 2020: 52 kişi).

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 01 Kasım 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

#### a. TFRS’lere uygunluk beyanı

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

İşletmeler, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

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

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

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

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

##### d. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 371.551.305 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 835.221.544 TL olup, 1 Ocak - 30 Eylül 2021 hesap döneminde net dönem zararı 85.046.717 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.192.198.295 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Şirket tarafından değerlendirilecektir.

Şirket'in Nurol Tower, Nurol Park ve Nurol Life Projeleri ile ilgili olarak, satışı gerçekleştirilmemiş olan ve bu çerçevede nakdi giriş yaratacak konut adedi sırasıyla 66, 327 ve 37'dur. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 200 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 1.291 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 371 adet konut teslim edilmiştir. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in ön satış sözleşmelerini yapmış olduğu 56.217.383 TL tutarında ertelenmiş geliri bulunmakta olup, teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

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

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



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, cari dönem finansal tabloların sunumu ile uyumluluğun sağlanması amacıyla, 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren döneme ait gelir tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler altında sınıflandırılan 1.596.239 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı, esas faaliyetlerden diğer gelirler altında sınıflandırılmıştır.

##### *Yeniden değerlendirme yöntemi*

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

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

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

##### 2.3.1 Türkiye finansal raporlama standartları'ndaki değişiklikler

###### a. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

###### b. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

---

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

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

- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
  - **TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
  - **TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
  - **TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler'** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması' TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış/azalış (*)	Yatırım harcamaları (**)
<b>Kiralık konut,ofis ve Alışveriş merkezleri</b>				
Oasis Cadde	5.016.562	4.194.842	-	-
Nurol Tower	3.885.239	3.367.831	-	-
Nurol Residence	3.390.762	3.363.503	-	-
Nurol Plaza	1.743.262	1.656.932	-	-
Oasis Bodrum	974.136	959.528	-	-
Karum AVM	107.491	106.517	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>15.117.452</b>	<b>13.649.153</b>	-	-
<b>Konut ve ofis projeleri</b>				
Nurol Park	196.840.997	147.522.738	-	240.752
Nurol Life	63.991.959	38.318.974	-	973.960
Nurol Tower	16.561.768	10.613.100	-	210.253
<b>Ara toplam</b>	<b>277.394.724</b>	<b>196.454.812</b>	-	<b>1.424.965</b>
<b>Toplam</b>	<b>292.512.176</b>	<b>210.103.965</b>	-	<b>1.424.965</b>

1 Temmuz - 30 Eylül 2021 itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış/azalış (*)	Yatırım harcamaları (**)
<b>Kiralık konut,ofis ve Alışveriş merkezleri</b>				
Oasis Cadde	2.151.668	2.135.072	-	-
Nurol Tower	1.736.622	1.726.746	-	-
Nurol Residence	1.156.100	1.156.101	-	-
Nurol Plaza	1.033.259	1.033.259	-	-
Oasis Bodrum	390.063	390.063	-	-
Karum AVM	-	-	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>6.467.712</b>	<b>6.441.241</b>	-	-
<b>Konut ve ofis projeleri</b>				
Nurol Park	41.411.591	31.796.414	-	121.570
Nurol Life	18.132.510	12.543.365	-	349.362
Nurol Tower	4.503.690	2.789.718	-	21.099
<b>Ara toplam</b>	<b>64.047.791</b>	<b>47.129.497</b>	-	<b>492.031</b>
<b>Toplam</b>	<b>70.515.503</b>	<b>53.570.738</b>	-	<b>492.031</b>

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış (*)	Yatırım harcamaları (**)
<b>Kiralık konut, ofis ve Alışveriş merkezleri</b>				
Nurol Residence	2.982.895	2.664.583	-	-
Oasis Cadde	2.369.007	1.748.018	-	-
Nurol Tower	1.762.844	1.294.882	-	-
Oasis Bodrum	779.125	765.153	-	-
Nurol Plaza	705.700	664.685	-	-
Karum AVM	24.881	23.857	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>8.624.452</b>	<b>7.161.178</b>	-	-
<b>Konut ve ofis projeleri</b>				
Nurol Park	78.020.040	57.164.170	-	-
Nurol Life	68.597.545	38.888.560	-	-
Nurol Tower	34.713.432	20.694.824	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>181.331.017</b>	<b>116.747.554</b>	-	-
<b>Toplam</b>	<b>189.955.469</b>	<b>123.908.732</b>	-	-

1 Temmuz - 30 Eylül 2020 itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış (*)	Yatırım harcamaları (**)
<b>Kiralık konut, ofis ve Alışveriş merkezleri</b>				
Oasis Cadde	1.121.392	1.108.039	-	-
Nurol Residence	893.992	601.659	-	-
Nurol Tower	703.578	700.255	-	-
Oasis Bodrum	435.355	435.355	-	-
Nurol Plaza	261.409	261.409	-	-
Karum AVM	6.219	6.218	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>3.421.945</b>	<b>3.112.935</b>	-	-
<b>Konut ve ofis projeleri</b>				
Nurol Park	43.616.615	32.364.761	-	89.867
Nurol Life	23.557.241	12.709.118	-	559.999
Nurol Tower	17.653.442	14.362.877	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>84.827.298</b>	<b>59.436.756</b>	-	<b>649.866</b>
<b>Toplam</b>	<b>88.249.243</b>	<b>62.549.691</b>	-	<b>649.866</b>

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Bankalar</b>		
Nurol Yatırım Bankası ("Nurol Bank")	21.289	57.989
<b>Toplam</b>	<b>21.289</b>	<b>57.989</b>

##### Kısa vadeli ticari alacaklar

Sgo İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	6.100	14.019
Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	3.688	2.241
Gürol Çarmıklı	-	345.004
Nurol Park Site Yönetimi	-	104.354
<b>Toplam</b>	<b>9.788</b>	<b>465.618</b>

##### Kısa vadeli ticari borçlar

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. (**)	9.375.812	12.317.137
Nurol Holding A.Ş. ("Nurol Holding") (*)	5.266.908	3.445.657
Nurol Park Site Yönetimi	219.000	-
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	62.383	47.769
Nurol Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	55.155	74.909
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	5.277	146.618
Nurol Life Site Yönetimi	506	6.938
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	-	7.308
Diğer	-	1.190
<b>Toplam</b>	<b>14.985.041</b>	<b>16.047.526</b>

(\*) Şirket'in Nurol Holding'e olan borcu, Şirket'in Holding'e ödeyeceği hizmet ve yansıtma giderlerinden oluşmaktadır.

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

##### Kısa vadeli diğer borçlar

Nurol Holding (*)	87.975.246	3.509.711
<b>Toplam</b>	<b>87.975.246</b>	<b>3.509.711</b>

(\*) Şirket'in 2021 yılı içerisinde, nakit ihtiyacından dolayı kullanmış olduğu adet faizli borca ilişkin tutarlardan oluşmaktadır. Borca ilişkin faiz oranı tutarın TL kısmı için ortalama %21.84 (31 Aralık 2020: %19), ABD Doları kısmı için ise ortalama %6.88 (31 Aralık 2020: %7,56) olarak belirlenmiştir.

##### Finansal borçlar

Nurol Yatırım Bankası	-	188.998.932
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>188.998.932</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
<i>İlişkili taraflardan kira, satış ve diğer gelirleri</i>				
Nurol İnşaat	1.938.272	1.121.319	734.805	201.930
Nurol İşletme	13.962	-	29.466	10.805
Nurol Park Site Yönetimi	-	-	239.773	239.773
Nurol Holding A.Ş.	-	-	57.887	-
Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	-	-	17.100	3.403
Nurol Solar Enerji Üretim A.Ş.	-	-	3.520	-
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	-	-	2.700	900
<b>Toplam</b>	<b>1.952.234</b>	<b>1.121.319</b>	<b>1.085.251</b>	<b>456.811</b>

##### *İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri*

Nurol Sigorta	322.041	(211.731)	179.619	39.811
<b>Toplam</b>	<b>322.041</b>	<b>(211.731)</b>	<b>179.619</b>	<b>39.811</b>

##### *İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri*

Nurol Holding	1.155.815	413.730	1.025.740	362.505
<b>Toplam</b>	<b>1.155.815</b>	<b>413.730</b>	<b>1.025.740</b>	<b>362.505</b>

##### *İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri*

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	318.257	110.157	720.395	483.265
<b>Toplam</b>	<b>318.257</b>	<b>110.157</b>	<b>720.395</b>	<b>483.265</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### *İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri*

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Nurol Tower Site Yönetimi	2.117.589	801.687	2.836.208	853.411
Nurol Life Site Yönetimi	1.342.461	479.629	1.794.284	792.530
Nurol Konakları	1.060.635	360.031	807.633	306.365
Nurol Park Site Yönetimi	955.964	437.747	1.861.549	553.884
Botim	23.790	13.417	1.205.720	388.749
Karum Yönetimi	7.294	7.294	2.050	2.050
Nurol Plaza Yönetimi	-	-	382.558	142.766
<b>Toplam</b>	<b>5.507.733</b>	<b>2.099.805</b>	<b>8.890.002</b>	<b>3.039.755</b>

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

Nurol Yatırım Bankası	28.982.374	7.105.223	20.729.888	4.687.980
Nurol Holding	3.808.176	2.055.860	2.943.554	2.280.319
<b>Toplam</b>	<b>32.790.550</b>	<b>9.161.083</b>	<b>23.673.442</b>	<b>6.968.299</b>

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

Nurol Holding	292.019	96.252	270.530	88.651
Botim A.Ş.	9.873	-	-	-
Bosfor Turizm	1.653	-	5.082	-
<b>Toplam</b>	<b>303.545</b>	<b>96.252</b>	<b>275.612</b>	<b>88.651</b>

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

Nurol İnşaat	108.117	5.980	9.935	2.636
<b>Toplam</b>	<b>108.117</b>	<b>5.980</b>	<b>9.935</b>	<b>2.636</b>

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

##### *Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar*

Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.585.979	871.835	1.198.432	608.820
<b>Toplam</b>	<b>1.585.979</b>	<b>871.835</b>	<b>1.198.432</b>	<b>608.820</b>



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kasa	2.053	3.649
Bankalar - vadesiz mevduat	49.807.585	103.116.216
Bankalar - vadeli mevduat	58.126.698	9.214.318
Diğer hazır değerler	642	499
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>107.936.978</b>	<b>112.334.682</b>
Blokeli mevduatlar (-)	(96.166.012)	(98.043.414)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>11.770.966</b>	<b>14.291.268</b>

30 Eylül 2021 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin 96.166.012 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 98.043.414 TL).

#### Vadesiz mevduat

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
TL	45.633.595	5.412.256
ABD Doları	3.749.723	92.843.297
Avro	424.267	4.860.663
<b>Toplam</b>	<b>49.807.585</b>	<b>103.116.216</b>

#### Vadeli Mevduat:

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
ABD Doları	54.926.698	6.104.318
TL	3.200.000	3.110.000
<b>Toplam</b>	<b>58.126.698</b>	<b>9.214.318</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### *Ticari alacaklar*

##### *Kısa vadeli ticari alacaklar*

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	9.314.833	15.024.893
Alacak senetleri (*)	7.481.955	26.044.346
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	9.788	465.618
Şüpheli ticari alacaklar	158.781	158.781
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(158.781)	(158.781)
<b>Toplam</b>	<b>16.806.576</b>	<b>41.534.857</b>

(\*) Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Nurol Park, Nurol Life ve Nurol Tower projesi kapsamında satmış olduğu üniteler için almış olduğu senetlerden oluşmaktadır.

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alacak senetleri (*)	937.765	1.599.193
<b>Toplam</b>	<b>937.765</b>	<b>1.599.193</b>

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

##### *Ticari borçlar*

##### *Kısa vadeli ticari borçlar*

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	14.985.041	16.047.526
Ticari borçlar	7.520.186	6.790.499
<b>Toplam</b>	<b>22.505.227</b>	<b>22.838.025</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 7. STOKLAR

*Tamamlanan konut inşaat projeleri*

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Nurol Park Projesi	144.214.592	188.616.690
Nurol Life Projesi	31.732.658	55.340.163
Nurol Tower Projesi	20.585.045	25.075.867
<b>Toplam</b>	<b>196.532.295</b>	<b>269.032.720</b>

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in inşaat projeleri üzerinde 2.760.953.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 2.520.505.000 TL).

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Verilen avanslar	14.787.958	12.917.455
AVM Mağaza giderleri	3.236.139	3.230.935
Peşin ödenen komisyon giderleri	10.017	769.024
<b>Toplam</b>	<b>18.034.114</b>	<b>16.917.414</b>

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenen komisyon giderleri	4.958.347	3.881.043
AVM mağaza giderleri	4.592.425	2.495.939
Sigorta giderleri	108.053	498.195
<b>Toplam</b>	<b>9.658.825</b>	<b>6.875.177</b>

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan avanslar (*)	53.698.165	141.203.553
Ertelenmiş gelirler	1.581.453	1.193.603
<b>Toplam</b>	<b>55.279.618</b>	<b>142.397.156</b>

(\*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurol Life, Nurol Tower ve Nurol Park projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan avanslar (*)	937.765	1.603.493
<b>Toplam</b>	<b>937.765</b>	<b>1.603.493</b>

(\*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurol Life, Nurol Tower ve Nurol Park projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	995.666.000	1.036.495.000
<b>Toplam</b>	<b>995.666.000</b>	<b>1.036.495.000</b>

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	439.480.000
Oasis Cadde	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	287.484.000
Nurol Life	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	147.152.000
Nurol Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	66.415.000
Nurol Residence	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	37.045.000
Bodrum Oasis	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	17.490.000
Ankara Karum	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	600.000
<b>Toplam</b>			<b>995.666.000</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	439.480.000
Oasis Cadde	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	287.484.000
Nurol Life	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	187.981.000
Nurol Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	66.415.000
Nurol Residence	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	37.045.000
Bodrum Oasis	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	17.490.000
Ankara Karum	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	600.000
<b>Toplam</b>			<b>1.036.495.000</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 15.117.452 TL (30 Eylül 2020: 8.624.452 TL) kira geliri elde etmiştir (Not 15).

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 656.669.500 TL'dir (31 Aralık 2020: 600.000.870 TL).

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

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

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2021
Nurool Tower	439.480.000	-	-	-	-	439.480.000
Oasis Cadde	287.484.000	-	-	-	-	287.484.000
Nurool Life (*)	187.981.000	-	(40.829.000)	-	-	147.152.000
Nurool Plaza	66.415.000	-	-	-	-	66.415.000
Nurool Residence	37.045.000	-	-	-	-	37.045.000
Oasis Bodrum	17.490.000	-	-	-	-	17.490.000
Karum AVM	600.000	-	-	-	-	600.000
<b>Toplam</b>	<b>1.036.495.000</b>	-	<b>(40.829.000)</b>	-	-	<b>995.666.000</b>

	1 Ocak 2020	Transferler	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2020
Nurool Tower (*)	427.765.000	-	-	(7.340.001)	-	420.424.999
Oasis Cadde	286.950.000	-	-	-	-	286.950.000
Nurool Life	200.348.000	-	-	-	-	200.348.000
Nurool Plaza	63.680.000	-	-	-	-	63.680.000
Nurool Residence	34.940.000	-	-	-	-	34.940.000
Oasis Bodrum	14.160.000	-	-	-	-	14.160.000
Karum AVM	515.000	-	-	-	-	515.000
<b>Toplam</b>	<b>1.028.358.000</b>	-	-	<b>(7.340.001)</b>	-	<b>1.021.017.999</b>

(\*) 31 Aralık 2020 tarihli rapora göre Nurool Life'in pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 187.981.000 TL olup, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 4 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiştir. Gayrimenkullere ilişkin satış tutarı 35.000.000 TL, gerçeğe uygun değer toplamı ise 40.829.000 TL'dir. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Nurool Life'in gerçeğe uygun değer toplamı 147.152.000 TL'dir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2021
<b>Maliyet</b>				
Binalar	11.565.000	-	-	11.565.000
Demirbaşlar	3.315.136	226.071	-	3.541.207
Tesis, makine ve cihazlar	2.764	-	-	2.764
Taşıtlar	304.379	-	-	304.379
Özel maliyetler	1.748.543	-	-	1.748.543
<b>Toplam</b>	<b>16.935.822</b>	<b>226.071</b>	<b>-</b>	<b>17.161.893</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Binalar	-	-	-	-
Demirbaşlar	(1.394.315)	(399.712)	-	(1.794.027)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.764)	-	-	(2.764)
Taşıtlar	(117.253)	(43.949)	-	(161.202)
Özel maliyetler	(1.748.543)	-	-	(1.748.543)
<b>Toplam</b>	<b>(3.262.875)</b>	<b>(443.661)</b>	<b>-</b>	<b>(3.706.536)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>13.672.947</b>			<b>13.455.357</b>

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 443.660 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin 8.874 TL (30 Eylül 2020: 377.060 TL) tutarındaki kısmı pazarlama giderlerine 434.786 TL (30 Eylül 2020: 362.349 TL) tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2020
<b>Maliyet</b>				
Binalar	10.910.000	-	-	10.910.000
Demirbaşlar	1.635.360	1.624.644	(5.913)	3.254.091
Tesis, makine ve cihazlar	2.764	-	-	2.764
Taşıtlar	347.479	-	(43.100)	304.379
Özel maliyetler	1.748.543	-	-	1.748.543
<b>Toplam</b>	<b>14.644.146</b>	<b>1.624.644</b>	<b>(49.013)</b>	<b>16.219.777</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Binalar	-	(140.183)	-	(140.183)
Demirbaşlar	(1.086.379)	(190.773)	370	(1.276.782)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.764)	-	-	(2.764)
Taşıtlar	(59.373)	(46.104)	2.874	(102.603)
Özel maliyetler	(1.748.543)	-	-	(1.748.543)
<b>Toplam</b>	<b>(2.897.059)</b>	<b>(377.060)</b>	<b>3.244</b>	<b>(3.270.875)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>11.747.087</b>			<b>12.948.902</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 11. FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli banka kredileri	337.553.694	420.835.115
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>337.553.694</b>	<b>420.835.115</b>
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	321.078.766	526.018.662
<b>Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı</b>	<b>321.078.766</b>	<b>526.018.662</b>
Uzun vadeli banka kredileri	170.627.290	181.072.580
Uzun vadeli ihraç edilen tahviller	250.000.000	-
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>420.627.290</b>	<b>181.072.580</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>1.079.259.750</b>	<b>1.127.926.357</b>

30 Eylül 2021 ve 2020 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

Para cinsi	30 Eylül 2021		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
TL	%18,50-%26,50	816.262.429	548.124.210
ABD Doları	Libor+%7,25	31.790.795	281.135.540
<b>Toplam</b>			<b>829.259.750</b>

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

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
1 yıldan kısa	658.632.460	946.853.777
1 - 2 yıl	170.627.290	181.072.580
<b>Toplam</b>	<b>829.259.750</b>	<b>1.127.926.357</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 11. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 2.760.953.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 2.520.505.000 TL).

30 Eylül 2021 ve 2020 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

	2021	2020
Dönem başı - 1 Ocak	1.127.926.357	1.243.131.957
Alınan finansal borçlar	56.430.000	814.264.941
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(418.101.302)	(990.302.875)
Kur farkı giderleri	58.445.431	113.790.283
Faiz tahakkuklarındaki değişim	4.559.264	9.317.642
<b>Toplam</b>	<b>829.259.750</b>	<b>1.190.201.948</b>

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

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.772.649.613	2.531.955.315
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	13.575.556	16.639.108
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	<b>2.786.225.169</b>	<b>2.548.594.423</b>

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı % 1135,89%'dir (31 Aralık 2020: %758,65).

Şirket bilanço tarihi itibarıyla Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir olunca kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 13.575.556 TL (31 Aralık 2020: 16.639.108 TL) tutarındaki kısmı Şirket'in garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. Şirket, söz konusu konut kredisi garantörlüğü riskine karşılık, söz konusu stokların mülkiyet hakkını tapu devrine kadar elinde bulundurmaktadır. Tapu devrine müteakiben konutlar üzerine banka ipotegi konularak Şirket'in garantörlüğü sona ermiş olacaktır.



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.346.025.000	1.346.025.000	1.346.025.000	1.346.025.000
ABD Doları	160.000.000	1.414.928.000	160.000.000	1.174.480.000
<b>Toplam</b>		<b>2.760.953.000</b>		<b>2.520.505.000</b>

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

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	338.755	338.755	338.755	338.755
		<b>338.755</b>		<b>338.755</b>

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

Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu 190 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihli finansal tablolarında 8.553.512 TL (31 Aralık 2020: 8.553.512 TL) karşılık ayrılmıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

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

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

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği düşünülmektedir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	989.867	837.935
<b>Toplam</b>	<b>989.867</b>	<b>837.935</b>

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Dava karşılığı	8.553.512	8.553.512
Maliyet giderleri karşılığı	-	402.670
<b>Toplam</b>	<b>8.553.512</b>	<b>8.956.182</b>

##### *Diğer dönen varlıklar*

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	24.561.807	26.634.048
Diğer	334.031	274.314
<b>Toplam</b>	<b>24.895.838</b>	<b>26.908.362</b>

##### *Diğer duran varlıklar*

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	110.107.704	106.238.583
<b>Toplam</b>	<b>110.107.704</b>	<b>106.238.583</b>

##### *Diğer kısa vadeli yükümlülükler*

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve kesintiler	624.774	768.637
<b>Toplam</b>	<b>624.774</b>	<b>768.637</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Ödenmiş sermaye

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

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	45,95	142.544.760	49,23	145.224.760
Nurol Holding	28,19	87.440.000	30,51	90.000.000
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	8,97	27.830.000	9,43	27.830.000
Nurol Teknoloji San. ve Mad.Tic.A.Ş.	5,73	17.760.000	-	-
Halka açık kısım	10,29	31.933.000	10,82	31.933.000
Diğer	0,87	2.692.240	0,01	12.240
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>310.200.000</b>	<b>100</b>	<b>295.000.000</b>

Sermaye artırımına yönelik Sermaye Piyasası Kurulu başvurusu 15 Temmuz 2015 tarihinde yapılmış ve Sermaye piyasası kurulu 19 Eylül 2015 tarih ve 2025 / 25 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile, sermaye artırımının Şirket ortaklarından Nurol İnşaat’ın sermaye avansına mahsuben yapılacağı dikkate alınarak; tahsisli sermaye artırımına konu payların satış fiyatının, Şirket’in sermaye artırımına ilişkin 30 Eylül 2015 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca Borsa İstanbul A.Ş.’nin Toptan Satışlar Pazarı’nın (“TSP”) Kuruluş ve İşleyiş Esasları Genelgesi (“Genelge”) çerçevesinde baz fiyattan aşağı olmamak üzere belirlenecek fiyattan kesinleştirilmesine karar verilmiştir.

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 14. 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 artırımını işlemlerinin tetkiki sonucunda; 24 Haziran 2019 tarihli ve 2019/16 No'lu Yönetim Kurulu Kararı ile toplam satış hasılatı 300.000.000 TL olacak şekilde nakit olarak artırılan nominal sermaye 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 artırımını işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Sermaye artış tutarını içeren Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesinin yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 26 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2019 tarih ve 9881 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

5 Mart 2020 tarih ve 4 no'lu yönetim kurulu kararına istinaden, Şirket'in 400.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak koşulu ile, her biri 1 TL nominal değerde paylardan oluşan 205.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, toplam satış hasılatı 360.000.000 TL olacak şekilde, mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere 90.000.000 TL arttırılarak, 295.000.000 TL'ye çıkarılmasına, sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek B grubu payların imtiyazsız ve borsada işlem görebilir nitelikte olmasına, payların satış 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'in 14 Aralık 2020 tarih ve 2020/18 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Karar Organı'nın 11 Şubat 2021 tarih ve 7/194 sayılı toplantısında alınan ve 2021/7 sayılı haftalık bültende yayınlanan kararları doğrultusunda 295.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak toplam satış tutarı 190.000.000 TL olacak şekilde Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedür çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak nominal sermaye tutarı kadar artırılması ve sermaye artırımını sonucunda ihraç edilecek B grubu payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding A.Ş.'ye satılması amacıyla düzenlenecek ihraç belgesinin onaylanması talebinin olumlu karşılanması kararlaştırılmıştır. Sermaye artış tutarı yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 23 Mart 2021 tarihinde tescil edilmiştir.

##### Geri alınmış paylar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Geri alınmış paylar	(2.218.849)	(2.218.849)
<b>Toplam</b>	<b>(2.218.849)</b>	<b>(2.218.849)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

##### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	7.021.505	7.021.505
<b>Toplam</b>	<b>7.021.505</b>	<b>7.021.505</b>

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Hisse senedi ihraç primleri	719.800.000	545.000.000
<b>Toplam</b>	<b>719.800.000</b>	<b>545.000.000</b>

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

Şirket, 30 Eylül 2021 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 370.737 TL (31 Aralık 2020: 446.440 TL aktüeryal kazanç) tutarındaki aktüeryal kayıp, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler (Devamı)

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Yeniden değerlemeden kaynaklanan 8.573.398 TL (31 Aralık 2020: 8.573.398 TL) diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonu altında toplanmıştır.

##### Kar Dağıtımı

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

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

#### 15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>				
Konut satış geliri	277.394.724	64.047.790	181.331.017	84.827.298
Kira gelirleri	15.117.452	6.467.713	8.624.452	3.421.945
<b>Toplam hasılat</b>	<b>292.512.176</b>	<b>70.515.503</b>	<b>189.955.469</b>	<b>88.249.243</b>
Satışların maliyeti	(82.408.211)	(16.944.765)	(66.046.737)	(25.699.552)
<b>Brüt kar</b>	<b>210.103.965</b>	<b>53.570.738</b>	<b>123.908.732</b>	<b>62.549.691</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamını)

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Satılan konutların maliyeti	(80.939.912)	(16.918.293)	(64.583.463)	(25.390.542)
İşletme giderleri	(1.468.299)	(26.472)	(1.463.274)	(309.010)
<b>Toplam</b>	<b>(82.408.211)</b>	<b>(16.944.765)</b>	<b>(66.046.737)</b>	<b>(25.699.552)</b>

#### 16. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Reklam ve tanıtım giderleri	(60.798.024)	(14.421.854)	(47.084.412)	(28.513.160)
Personel giderleri	(6.474.293)	(2.683.777)	(4.685.099)	(1.782.033)
Danışmanlık giderleri	(2.338.568)	(1.216.352)	(1.358.082)	(471.703)
Diğer giderler	(664.116)	(99.889)	(779.530)	(250.028)
<b>Toplam</b>	<b>(70.275.001)</b>	<b>(18.421.872)</b>	<b>(53.907.123)</b>	<b>(31.016.924)</b>

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Kira ve aidat giderleri	(7.559.808)	(1.635.772)	(7.078.709)	(2.463.428)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(3.364.886)	(974.744)	(1.974.307)	(199.007)
Personel giderleri	(2.647.522)	(917.555)	(3.294.696)	(1.274.523)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.845.349)	(357.087)	(1.198.645)	(253.995)
Danışmanlık giderleri	(1.639.210)	(460.903)	(666.482)	(192.242)
Amortisman ve itfa giderleri	(443.660)	(142.420)	(362.349)	(112.588)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(313.359)	(33.348)	(855.404)	(195.227)
Dava karşılık gideri	-	-	(2.765.307)	-
Diğer giderler	(2.404.477)	(297.728)	(2.688.020)	(1.509.893)
<b>Toplam</b>	<b>(20.218.271)</b>	<b>(4.819.557)</b>	<b>(20.883.919)</b>	<b>(6.200.903)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
<b>Nitelik</b>				
Satışların maliyeti	(82.408.211)	(16.944.765)	(66.046.737)	(25.699.552)
Reklam ve tanıtım giderleri	(60.798.024)	(14.421.854)	(47.084.412)	(28.513.160)
Personel giderleri	(9.121.815)	(3.601.332)	(7.979.795)	(3.056.556)
Kira ve aidat giderleri	(7.559.808)	(1.635.772)	(7.078.709)	(2.463.428)
Danışmanlık giderleri	(3.977.778)	(1.677.255)	(2.024.564)	(663.945)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(3.364.886)	(974.744)	(1.974.307)	(199.007)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.845.349)	(357.087)	(1.198.645)	(253.995)
Amortisman ve itfa giderleri	(443.660)	(142.420)	(362.349)	(112.588)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(313.359)	(33.348)	(855.404)	(195.227)
Dava karşılık gideri	-	-	(2.765.307)	-
Diğer giderler	(3.068.593)	(397.617)	(3.467.550)	(1.759.921)
<b>Toplam</b>	<b>(172.901.483)</b>	<b>(40.186.194)</b>	<b>(140.837.779)</b>	<b>(62.917.379)</b>

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

##### *Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler*

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Kambiyo karları	19.055.511	5.634.520	40.746.256	17.825.567
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	-	-	1.596.239	-
Diğer	3.423.139	1.593.104	1.917.230	1.019.986
<b>Toplam</b>	<b>22.478.650</b>	<b>7.227.624</b>	<b>44.259.725</b>	<b>18.845.553</b>

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Kambiyo zararları	(13.630.653)	(3.773.510)	(31.583.984)	(19.353.035)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	(5.829.000)	-	-	-
Reeskont giderleri	(293.937)	(55.149)	(316.685)	(223.251)
<b>Toplam</b>	<b>(19.753.590)</b>	<b>(3.828.659)</b>	<b>(31.900.669)</b>	<b>(19.576.286)</b>



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 19. FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Faiz giderleri	(141.444.863)	(37.851.074)	(155.778.623)	(46.960.861)
Kambiyo zararları	(62.252.778)	(2.422.777)	(122.339.569)	(53.437.371)
Komisyon giderleri	(5.985.276)	(2.340.007)	(4.016.547)	(1.432.484)
<b>Toplam</b>	<b>(209.682.917)</b>	<b>(42.613.858)</b>	<b>(282.134.739)</b>	<b>(101.830.716)</b>

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Faiz gelirleri	2.300.447	560.895	2.502.712	409.542
<b>Toplam</b>	<b>2.300.447</b>	<b>560.895</b>	<b>2.502.712</b>	<b>409.542</b>

#### 20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

#### 21. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Net dönem zararı	(85.046.717)	(8.324.689)	(218.155.281)	(76.820.043)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	300.512.088	310.200.000	259.854.015	295.000.000
Pay başına kayıp	(0,2783)	(0,0268)	(0,8395)	(0,2604)

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### *Döviz kuru riski*

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

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	62.481.539	108.570.672
Yükümlülükler	(321.544.152)	(469.067.389)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(259.062.613)</b>	<b>(360.496.717)</b>

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Ticari alacaklar	54.901	318.278	3.380.851
Nakit ve nakit benzerleri	41.137	6.635.127	59.100.688
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>96.038</b>	<b>6.953.405</b>	<b>62.481.539</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	-	(16.426.793)	(145.267.059)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(6.000)	(4.562.407)	(40.408.612)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	-	(15.364.002)	(135.868.481)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(6.000)</b>	<b>(36.353.202)</b>	<b>(321.544.152)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>90.038</b>	<b>(29.399.797)</b>	<b>(259.062.613)</b>

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(259.991.222)
Avro karşısında	928.609
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>(259.062.613)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(315.481.698)
Avro karşısında	(45.015.019)
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>(360.496.717)</b>

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

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

30 Eylül 2021	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(51.998.245)	51.998.245	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(51.998.245)</b>	<b>51.998.245</b>	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	185.721	(185.721)	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>185.721</b>	<b>(185.721)</b>	-	-

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

#### Sermaye yönetimi

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

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

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

#### 23. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	107.936.336	112.334.183
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.192.198.295	1.305.527.720
<b>C</b> İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>202.511.480</b>	<b>222.209.759</b>
<b>D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>1.502.646.111</b>	<b>1.640.071.662</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.079.259.750	1.127.926.357
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	87.975.246	3.509.711
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	245.290.788	330.047.755
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>90.120.327</b>	<b>178.587.839</b>
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>1.502.646.111</b>	<b>1.640.071.662</b>
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	107.934.283	112.330.534
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	11.696.613	11.572.875
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	94.009.023	92.971.022

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	%0,00	%0,00	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%79,34	%79,60	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%7,18	%6,85	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	%0,00	%0,00	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,00	%0,00	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	%0,00	%0,00	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (*) (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%441,42	%316,61	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%7,18	%6,85	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%6,26	%5,67	Azami %10

(\*) Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 96.166.012 tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmiştir.

(\*\*) Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 13.575.556 TL (31 Aralık 2020: 16.639.108 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar “Gayrinakdi Krediler” ve “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 12).

.....