

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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 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.....	5-39
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 .....	29-29
NOT 16 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	29-30
NOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	30
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER).....	31
NOT 19 FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ).....	32
NOT 20 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	32
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	32
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	33-35
NOT 23 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	36
NOT 24 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	36-39

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>334.106.578</b>	<b>432.579.817</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	149.233.684	204.589.455
Finansal Yatırımlar	23	55.586.100	-
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4, 6	-	2.868
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	7.765.729	18.398.963
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		16.292.322	10.592.544
Stoklar	7	63.065.707	158.966.107
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	8	19.634.028	17.530.475
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13	1.419.065	1.024.551
Diğer dönen varlıklar	13	21.109.943	21.474.854
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.136.809.713</b>	<b>1.211.960.955</b>
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	112.500	637.650
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		751.992	1.272.168
Maddi duran varlıklar	10	14.675.397	14.185.163
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	977.375.000	1.065.021.000
Peşin ödenmiş giderler	8	10.290.995	13.383.356
Diğer duran varlıklar	13	133.603.829	117.461.618
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.470.916.291</b>	<b>1.644.540.772</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>538.255.267</b>	<b>845.549.091</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	11	17.290.177	501.650.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	11	322.710.202	246.078.796
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4, 6	17.160.205	11.402.544
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	1.440.596	1.152.260
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		321.370	341.042
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	4.085.879	1.391.250
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		1.977.411	1.348.701
Ertelemiş gelirler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	8	158.307.412	67.264.901
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		866.488	196.062
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	10.557.205	10.396.007
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	3.538.322	4.326.804
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>269.510.274</b>	<b>396.298.308</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	11	268.716.118	395.155.985
Ertelemiş gelirler	8	112.500	637.650
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		681.656	504.673
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>663.150.750</b>	<b>402.693.373</b>
Ödenmiş sermaye	14	335.348.000	310.200.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14	864.652.480	719.800.000
Sermaye avansı		-	170.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>			
<i>tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>		(181.481)	(616.081)
<i>Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları</i>	14	9.313.398	9.313.398
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	7.021.505	7.021.505
Geçmiş yıllar zararı		(813.025.449)	(709.389.413)
Net dönem karı		260.022.297	(103.636.036)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.470.916.291</b>	<b>1.644.540.772</b>

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

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2022 VE 2021 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 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat	15	927.450.106	168.705.573	292.512.176	70.515.503
Satışların maliyeti (-)	15	(131.306.882)	(8.814.873)	(82.408.211)	(16.944.765)
<b>Brüt kar</b>		<b>796.143.224</b>	<b>159.890.700</b>	<b>210.103.965</b>	<b>53.570.738</b>
Pazarlama giderleri (-)	16	(396.752.455)	(74.427.438)	(70.275.001)	(18.421.872)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(30.198.912)	(11.977.101)	(20.218.271)	(4.819.557)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	187.272.961	40.764.913	22.478.650	7.227.624
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(57.849.696)	(7.501.016)	(19.753.590)	(3.828.659)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>498.615.122</b>	<b>106.750.058</b>	<b>122.335.753</b>	<b>33.728.274</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		12.226.200	9.747.382	-	-
<b>Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı</b>		<b>510.841.322</b>	<b>116.497.440</b>	<b>122.335.753</b>	<b>33.728.274</b>
Finansman geliri	19	7.702.953	341.470	2.300.447	560.895
Finansman gideri (-)	19	(258.521.978)	(49.831.423)	(209.682.917)	(42.613.858)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>		<b>260.022.297</b>	<b>67.007.487</b>	<b>(85.046.717)</b>	<b>(8.324.689)</b>
Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
<b>Dönem karı</b>		<b>260.022.297</b>	<b>67.007.487</b>	<b>(85.046.717)</b>	<b>(8.324.689)</b>
Pay başına kazanç / (kayıp)	21	0,7968	0,2005	(0,2830)	(0,0268)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>434.600</b>	<b>373.476</b>	<b>289.750</b>	<b>229.792</b>
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		434.600	373.476	289.750	229.792
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER</b>		<b>260.456.897</b>	<b>67.380.963</b>	<b>(84.756.967)</b>	<b>(8.094.897)</b>

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 VE 2021 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 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>
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>310.200.000</b>	<b>170.000.000</b>	<b>-</b>	<b>719.800.000</b>	<b>(616.081)</b>	<b>9.313.398</b>	<b>7.021.505</b>	<b>(709.389.413)</b>	<b>(103.636.036)</b>	<b>402.693.373</b>
Transferler (*)	25.148.000	(170.000.000)	-	144.852.480	-	-	-	(103.636.036)	103.636.036	480
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	434.600	-	-	-	260.022.297	260.456.897
<b>30 Eylül 2022</b>	<b>335.348.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>864.652.480</b>	<b>(181.481)</b>	<b>9.313.398</b>	<b>7.021.505</b>	<b>(813.025.449)</b>	<b>260.022.297</b>	<b>663.150.750</b>

(\*) Bknz Not 14.

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

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2022 VE 2021 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 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>	<b>446.507.054</b>	<b>122.619.286</b>	
<b>Dönem (zararı)/karı</b>	<b>260.022.297</b>	<b>(85.046.717)</b>	
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>	<b>57.879.891</b>	<b>203.995.274</b>	
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10	400.002	443.661
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		335.199	132.766
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	143.463.462	139.144.416
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	11	11.262.725	58.445.431
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(97.581.497)	5.829.000
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>	<b>129.197.682</b>	<b>4.069.473</b>	
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		11.161.252	25.389.709
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış ilgili düzeltmeler		(5.179.602)	-
Finansal yatırımlardaki artış azalış		(55.586.100)	-
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		95.900.400	72.500.425
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış		988.808	(3.900.348)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		6.045.997	(332.798)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		1.497.910	859.218
Ertelenmiş gelirdeki azalış ile ilgili düzeltmeler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)		90.517.361	(87.783.266)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(16.148.344)	(2.663.467)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>	<b>447.099.870</b>	<b>123.018.030</b>	
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(592.816)	(398.744)
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>	<b>184.337.261</b>	<b>34.773.929</b>	
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(890.236)	(226.071)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		185.227.497	35.000.000
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>	<b>(607.571.598)</b>	<b>(159.913.517)</b>	
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		152.000.000	56.430.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(691.747.525)	(418.101.302)
Ödenen faiz		(156.850.623)	(136.885.599)
Alınan faiz		7.702.953	2.300.447
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		480	250.000.000
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		2.694.629	84.465.535
Diğer nakit giriş çıkışları		78.628.488	1.877.402
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış</b>	<b>23.272.717</b>	<b>(2.520.302)</b>	
<b>Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>27.482.414</b>	<b>14.291.268</b>	
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>5</b>	<b>50.755.131</b>	<b>11.770.966</b>

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

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2022 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 2022 itibarıyla Şirket’in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %50,50’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 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 42 kişidir (31 Aralık 2021: 49 kişi).

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 27 Ekim 2022 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 2022 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 2021 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 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 334.106.578 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 538.255.267 TL olup, 1 Ocak - 30 Eylül 2022 hesap döneminde net dönem karı 260.022.297 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.040.440.707 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 84, 15 ve 29'dır. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 236 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 1.615 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 381 adet konut teslim edilmiştir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in ön satış sözleşmelerini yapmış olduğu 158.419.912 TL tutarında ertelenmiş geliri bulunmakta olup, teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

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 2022 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.

##### *Yeniden değerlendirme yöntemi*

Şirket’in İstanbul ilinde, Sarıyer ilçesinde bulunan ofis binası ve Ankara ilinde, Çankaya ilçesinde bulunan binası 31 Aralık 2021 tarihinde bağımsız bir ekspertiz şirketi olan Terra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme 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 değerlemeler, bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerlerin defter değerlerinden önemli farklılık göstermeyeceği şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

- **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 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- **TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi (1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir);** Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.
- **TFRS 16 'Kiralamalar' - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, 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. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. 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.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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)

- **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 işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’ye 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 şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

#### *b. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:*

- **TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" 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’de bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmuştur.
- **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 işlemde 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 muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’, Aralık 2021’de değiştirildiği şekliyle;** 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.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 2022 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış/azalış (*)	Yatırım harcamaları (**)
<b>Kiralık konut, ofis ve Alışveriş merkezleri</b>				
Oasis Cadde	9.372.525	9.372.525	-	-
Nurol Tower	7.542.983	5.897.618	-	-
Nurol Residence	5.673.418	5.673.418	-	-
Nurol Plaza	2.696.781	2.696.781	-	-
Oasis Bodrum	1.686.580	1.669.660	-	-
Karum AVM	24.301	8.100	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>26.996.588</b>	<b>25.318.102</b>	-	-
<b>Konut ve ofis projeleri</b>				
Nurol Park	818.252.317	707.492.559	-	-
Nurol Life	67.038.658	54.973.523	-	-
Nurol Tower	15.162.543	8.359.040	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>900.453.518</b>	<b>770.825.122</b>	-	-
<b>Toplam</b>	<b>927.450.106</b>	<b>796.143.224</b>	-	-

1 Temmuz - 30 Eylül 2022 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	3.691.903	3.691.903	-	-
Nurol Tower	3.018.973	3.018.973	-	-
Nurol Residence	1.819.858	1.814.366	-	-
Nurol Plaza	980.373	980.373	-	-
Oasis Bodrum	950.031	950.031	-	-
Karum AVM	8.100	8.100	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>10.469.238</b>	<b>10.463.746</b>	-	-
<b>Konut ve ofis projeleri</b>				
Nurol Park	134.680.403	127.700.861	-	-
Nurol Life	23.555.932	21.726.093	-	-
Nurol Tower	-	-	-	-
<b>Ara toplam</b>	<b>158.236.335</b>	<b>149.426.954</b>	-	-
<b>Toplam</b>	<b>168.705.573</b>	<b>159.890.700</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 2022 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 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 2022 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 2022	31 Aralık 2021
<b>Bankalar</b>		
Nurol Yatırım Bankası (“Nurol Bank”)	29.168	23.056
<b>Toplam</b>	<b>29.168</b>	<b>23.056</b>

##### Kısa vadeli ticari alacaklar

Sgo İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	2.868
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>2.868</b>

##### Kısa vadeli ticari borçlar

Nurol Holding A.Ş. (“Nurol Holding”) (*)	16.868.760	10.827.911
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	162.827	105.233
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	68.358	3.329
Nurol Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	60.260	17.552
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	-	371.925
Nurol Tower Site Yönetimi	-	36.080
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	-	17.114
Sgo İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	11.356
Nurol Plaza Yönetimi	-	7.257
Nurol Life Site Yönetimi	-	505
Diğer	-	4.282
<b>Toplam</b>	<b>17.160.205</b>	<b>11.402.544</b>

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

##### Kısa vadeli diğer borçlar

Nurol Holding (*)	4.085.879	1.391.250
<b>Toplam</b>	<b>4.085.879</b>	<b>1.391.250</b>

(\*) Şirket’in 2022 yılı içerisinde, nakit ihtiyacından dolayı kullanmış olduğu adet faizli borca ilişkin tutarlardan oluşmaktadır. Borca ilişkin faiz oranı tutarın TL kısmı için %25,44 (2021 Yılı ilk altı ay : %20,37, İkinci altı ay : %21,84) ABD Doları kısmı için ise %8,55 (2021 Yılı ilk altı ay : %7,18, İkinci altı ay : %6,88) olarak belirlenmiştir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
<i>İlişkili taraflardan kira, satış ve diğer gelirleri</i>				
Nurol İnşaat	2.792.271	1.022.257	1.938.272	1.121.319
Nurol İşletme	24.300	24.300	13.962	-
Nurol Holding A.Ş.	5.323	5.324	-	-
Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş.	1.767	1.060	-	-
<b>Toplam</b>	<b>2.823.661</b>	<b>1.052.941</b>	<b>1.952.234</b>	<b>1.121.319</b>

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

Nurol Sigorta	116.104	77	322.041	(211.731)
<b>Toplam</b>	<b>116.104</b>	<b>77</b>	<b>322.041</b>	<b>(211.731)</b>

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

Nurol Holding	1.458.150	576.450	1.155.815	413.730
<b>Toplam</b>	<b>1.458.150</b>	<b>576.450</b>	<b>1.155.815</b>	<b>413.730</b>

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

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	1.044.804	404.157	318.257	110.157
<b>Toplam</b>	<b>1.044.804</b>	<b>404.157</b>	<b>318.257</b>	<b>110.157</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Nurol Tower Site Yönetimi	3.171.834	1.213.692	2.117.589	801.687
Nurol Life Site Yönetimi	1.973.913	728.850	1.342.461	479.629
Nurol Park Site Yönetimi	1.830.409	585.346	955.964	437.747
Nurol Konakları	1.193.884	412.714	1.060.635	360.031
Botim	60.370	19.332	23.790	13.417
Nurol Plaza Yönetimi	24.235	24.235	-	-
Karum Yönetimi	-	-	7.294	7.294
<b>Toplam</b>	<b>8.254.645</b>	<b>2.984.169</b>	<b>5.507.733</b>	<b>2.099.805</b>

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

Nurol Holding	3.322.408	777.970	3.808.176	2.055.860
Nurol Yatırım Bankası	42.208	17.549	28.982.374	7.105.223
<b>Toplam</b>	<b>3.364.616</b>	<b>795.519</b>	<b>32.790.550</b>	<b>9.161.083</b>

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

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	1.044.804	404.157	-	-
Nurol Holding	292.216	192.340	292.019	96.252
Sgo İnşaat Ticaret A.Ş.	94.991	94.991	-	-
Bosfor Turizm	27.030	14.296	1.653	-
Botim A.Ş.	15.952	-	9.873	-
<b>Toplam</b>	<b>1.474.993</b>	<b>705.784</b>	<b>303.545</b>	<b>96.252</b>

##### *İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları - Yatırım harcamaları*

Nurol İnşaat	369.547	197.748	108.117	5.980
<b>Toplam</b>	<b>369.547</b>	<b>197.748</b>	<b>108.117</b>	<b>5.980</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	4.263.534	1.303.974	1.585.979	871.835
<b>Toplam</b>	<b>4.263.534</b>	<b>1.303.974</b>	<b>1.585.979</b>	<b>871.835</b>



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	3.663	1.641
Bankalar - vadesiz mevduat	80.971.233	121.150.888
Bankalar - vadeli mevduat	68.258.788	83.436.281
Diğer hazır değerler	-	645
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>149.233.684</b>	<b>204.589.455</b>
Blokeli mevduatlar (-)	(98.478.553)	(177.107.041)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>50.755.131</b>	<b>27.482.414</b>

30 Eylül 2022 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin 98.478.553 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 177.107.041 TL).

#### Vadesiz mevduat

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
TL	63.787.354	44.936.177
ABD Doları	14.235.656	75.613.837
Avro	2.948.223	600.874
<b>Toplam</b>	<b>80.971.233</b>	<b>121.150.888</b>

#### Vadeli Mevduat:

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
ABD Doları	48.760.493	72.674.000
TL	19.498.295	10.762.281
<b>Toplam</b>	<b>68.258.788</b>	<b>83.436.281</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alacak senetleri (*)	4.747.728	7.743.391
Ticari alacaklar	3.018.001	10.655.572
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	-	2.868
Şüpheli ticari alacaklar	158.781	158.781
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(158.781)	(158.781)
<b>Toplam</b>	<b>7.765.729</b>	<b>18.401.831</b>

(\*) Şirket’in 30 Eylül 2022 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alacak senetleri (*)	112.500	637.650
<b>Toplam</b>	<b>112.500</b>	<b>637.650</b>

(\*) Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Nurol Park ve Nurol Life projesi kapsamında satmış olduğu ünitelere ilişkin aldığı senetlerden oluşmaktadır.

##### *Ticari borçlar*

##### *Kısa vadeli ticari borçlar*

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	17.160.205	11.402.544
Ticari borçlar	1.440.596	1.152.260
<b>Toplam</b>	<b>18.600.801</b>	<b>12.554.804</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 2022	31 Aralık 2021
Nurol Park Projesi	37.478.670	116.400.214
Nurol Life Projesi	20.492.774	31.659.591
Nurol Tower Projesi	5.094.263	10.906.302

**Toplam** **63.065.707** **158.966.107**

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in inşaat projeleri üzerinde 4.306.633.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 3.422.425.000 TL).

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen avanslar	15.610.668	14.737.321
AVM Mağaza giderleri	3.112.665	2.553.876
Peşin ödenen komisyon giderleri	779.548	239.278
Sigorta giderleri	131.147	-

**Toplam** **19.634.028** **17.530.475**

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenen komisyon giderleri	5.594.161	6.840.314
AVM mağaza giderleri	4.603.773	6.256.286
Sigorta giderleri	93.061	286.756

**Toplam** **10.290.995** **13.383.356**

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan avanslar (*)	156.085.154	64.388.524
Ertelenmiş gelirler	2.222.258	2.876.377

**Toplam** **158.307.412** **67.264.901**

(\*) 30 Eylül 2022 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 2022 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan avanslar (*)	112.500	637.650
<b>Toplam</b>	<b>112.500</b>	<b>637.650</b>

(\*) 30 Eylül 2022 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	977.375.000	1.065.021.000
<b>Toplam</b>	<b>977.375.000</b>	<b>1.065.021.000</b>

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	412.355.000
Oasis Cadde	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	287.638.000
Nurol Life	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	158.452.000
Nurol Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	71.050.000
Nurol Residence	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	28.650.000
Bodrum Oasis	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	18.530.000
Ankara Karum	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	700.000
<b>Toplam</b>			<b>977.375.000</b>

31 Aralık 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 2021	482.715.000
Oasis Cadde	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	287.638.000
Nurol Life	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	166.588.000
Nurol Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	71.050.000
Nurol Residence	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	37.800.000
Bodrum Oasis	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	18.530.000
Ankara Karum	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	700.000
<b>Toplam</b>			<b>1.065.021.000</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 26.996.588 TL (30 Eylül 2021: 15.117.452 TL) kira geliri elde etmiştir (Not 15).

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 445.335.393 TL’dir (31 Aralık 2021: 807.090.157 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, Nurol Life projesi üzerinde Burganbank 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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2022
Nurol Tower	482.715.000	-	(70.360.000)	-	-	412.355.000
Oasis Cadde	287.638.000	-	-	-	-	287.638.000
Nurol Life	166.588.000	-	(8.136.000)	-	-	158.452.000
Nurol Plaza	71.050.000	-	-	-	-	71.050.000
Nurol Residence	37.800.000	-	(9.150.000)	-	-	28.650.000
Oasis Bodrum	18.530.000	-	-	-	-	18.530.000
Karum AVM	700.000	-	-	-	-	700.000
<b>Toplam</b>	<b>1.065.021.000</b>	<b>-</b>	<b>(87.646.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>977.375.000</b>

	1 Ocak 2021	Transferler	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2021
Nurol Tower	439.480.000	-	-	-	-	439.480.000
Oasis Cadde	287.484.000	-	-	-	-	287.484.000
Nurol Life	187.981.000	-	(40.829.000)	-	-	147.152.000
Nurol Plaza	66.415.000	-	-	-	-	66.415.000
Nurol 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>-</b>	<b>(40.829.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>995.666.000</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 2022 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2022
<b>Maliyet</b>				
Binalar	12.305.000	-	-	12.305.000
Demirbaşlar	3.674.682	255.040	-	3.929.722
Tesis, makine ve cihazlar	2.764	-	-	2.764
Taşıtlar	304.379	342.959	-	647.338
Özel maliyetler	1.748.543	292.237	-	2.040.780
<b>Toplam</b>	<b>18.035.368</b>	<b>890.236</b>	<b>-</b>	<b>18.925.604</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Binalar	-	-	-	-
Demirbaşlar	(1.923.047)	(290.955)	-	(2.214.002)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.764)	-	-	(2.764)
Taşıtlar	(175.851)	(66.063)	-	(241.914)
Özel maliyetler	(1.748.543)	(42.984)	-	(1.791.527)
<b>Toplam</b>	<b>(3.850.205)</b>	<b>(400.002)</b>	<b>-</b>	<b>(4.250.207)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>14.185.163</b>			<b>14.675.397</b>

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 400.002 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin 8.002 TL (30 Eylül 2021: 443.661 TL) tutarındaki kısmı pazarlama giderlerine 392.000 TL (30 Eylül 2021: 434.786 TL) tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir.

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>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli banka kredileri	17.290.177	501.650.724
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>17.290.177</b>	<b>501.650.724</b>
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	322.710.202	246.078.796
<b>Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı</b>	<b>322.710.202</b>	<b>246.078.796</b>
Uzun vadeli banka kredileri	-	127.395.282
Uzun vadeli ihraç edilen tahviller	268.716.118	267.760.703
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>268.716.118</b>	<b>395.155.985</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>608.716.497</b>	<b>1.142.885.505</b>

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

Para cinsi	30 Eylül 2022		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
TL	% 18,5-% 34	309.160.207	309.160.207
ABD Doları	Libor+% 7,25	1.666.694	30.840.172
<b>Toplam</b>		<b>310.826.901</b>	<b>340.000.379</b>
Para cinsi	31 Aralık 2021		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
TL	% 18,5-% 27	501.650.722	501.650.722
ABD Doları	Libor+% 7,25	28.778.584	373.474.080
<b>Toplam</b>		<b>530.429.306</b>	<b>875.124.802</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa	340.000.379	747.729.520
1 - 2 yıl	-	127.395.282
<b>Toplam</b>	<b>340.000.379</b>	<b>875.124.802</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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)

##### Tahvil borçları (\*)

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	TL	Yıllık faiz oranı (%)	TL	Yıllık faiz oranı (%)
Uzun vadeli tahviller	268.716.118	23,25	267.760.703	23,25
	<b>268.716.118</b>		<b>267.760.703</b>	

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 4.306.633.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 3.422.425.000 TL).

30 Eylül 2022 ve 2021 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

	2022	2021
1 Ocak	1.142.885.505	1.127.926.357
Alınan finansal borçlar	152.000.000	56.430.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(691.747.525)	(418.101.302)
Kur farkı giderleri	11.262.725	58.445.431
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(5.684.208)	4.559.264
<b>Toplam</b>	<b>608.716.497</b>	<b>829.259.750</b>



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	4.330.812.229	3.433.863.738
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	4.222.678	12.361.155
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>4.335.034.907</b>	<b>3.446.224.893</b>

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı % 653,70'dir (31 Aralık 2021: %855,79).

Şirket bilanço tarihi itibarıyla Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 4.222.678 TL (31 Aralık 2021: 12.361.155 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 ipoteği konularak Şirket'in garantörlüğü sona ermiş olacaktır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 2022		31 Aralık 2021	
	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	2.960.608.000	160.000.000	2.076.400.000
<b>Toplam</b>		<b>4.306.633.000</b>		<b>3.422.425.000</b>

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.199.799	1.199.799	1.026.390	1.026.390
		<b>1.199.799</b>		<b>1.026.390</b>

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

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu 190 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihli finansal tablolarında 10.557.205 TL (31 Aralık 2021: 10.396.007 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 2022 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.419.065	1.024.551
<b>Toplam</b>	<b>1.419.065</b>	<b>1.024.551</b>

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dava karşılığı	10.557.205	10.396.007
<b>Toplam</b>	<b>10.557.205</b>	<b>10.396.007</b>

##### *Diğer dönen varlıklar*

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	20.981.019	21.421.121
Diğer	128.924	53.733
<b>Toplam</b>	<b>21.109.943</b>	<b>21.474.854</b>

##### *Diğer duran varlıklar*

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	133.603.829	117.461.618
<b>Toplam</b>	<b>133.603.829</b>	<b>117.461.618</b>

##### *Diğer kısa vadeli yükümlülükler*

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve kesintiler	3.538.322	4.326.804
<b>Toplam</b>	<b>3.538.322</b>	<b>4.326.804</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	25,76	86.373.252	35,97	111.593.252
Nurol Holding	23,73	79.582.586	28,19	87.440.000
Nurol LLC	7,52	25.220.000	-	-
Nurol Teknoloji San. ve Mad. Tic. A.Ş.	5,30	17.760.000	5,73	17.760.000
Nurol Otelcilik ve Turizm İşletme A.Ş.	0,79	2.680.000	0,86	2.680.000
Halka açık kısım	36,89	123.719.922	29,24	90.714.508
Diğer	0,01	12.240	0,01	12.240
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>335.348.000</b>	<b>100</b>	<b>310.200.000</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 arı 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 2022 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 artırımı işlemlerinin tetkiki sonucunda; 24 Haziran 2019 tarihli ve 2019/16 No'lu Yönetim Kurulu Kararı ile toplam satış hasılatı 300.000.000 TL olacak şekilde nakit olarak artırılan nominal sermaye tutarının 125.000.000 TL artırılarak ödenmiş sermayesinin 205.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye tutarının tamamının Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, sermaye artırımı işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Sermaye artış tutarını içeren Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesinin yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 26 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2019 tarih ve 9881 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

5 Mart 2020 tarih ve 4 no'lu yönetim kurulu kararına istinaden, Şirket'in 400.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak koşulu ile, her biri 1 TL nominal değerde paylardan oluşan 205.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, toplam satış hasılatı 360.000.000 TL olacak şekilde, mevcut hissedarların 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 arttırımı nedeniyle ihraç edilecek B grubu payların imtiyazsız ve borsada işlem görebilir nitelikte olmasına, payların satış fiyatının 4 TL olarak belirlenmesine, tahsisli olarak arttırılacak 90.000.000 TL nominal değerdeki payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding A.Ş.'ye Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmasına karar verilmiş olup, 17 Mart 2020 tarihinde tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding'e borsa pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmıştır. Sermaye artış tutarı yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 16 Nisan 2020 tarihinde tescil edilmiştir.

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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)

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

##### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
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 2022 ve 31 Aralık 2021 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 2022	31 Aralık 2021
Hisse senedi ihraç primleri	864.652.480	719.800.000
<b>Toplam</b>	<b>864.652.480</b>	<b>719.800.000</b>

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

Şirket, 30 Eylül 2022 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 434.600 TL (31 Aralık 2021: 616.081 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.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Yeniden değerlemeden kaynaklanan 9.313.398 TL (31 Aralık 2021: 9.313.398 TL) diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonu altında toplanmıştır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 Dağıtımı

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

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

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

Kâr payı ile ilgili Yönetim Kurulu tarafından her hesap dönemi için ayrı karar alınır, bu kâr dağıtım önerisi mevzuata uygun şekilde kamuya açıklanır ve şirket internet sitesinde ilan edilir. Öneriyi Genel Kurul kabul veya reddedebilir. Yönetim Kurulu, kâr payı dağıtımını yapamadığı hallerde kârın neden dağıtılmadığı ve dağıtılamayan kârın nerede kullanılacağına ilişkin bilgiyi Genel Kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunar.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Kâr payı dağıtımına, en geç Genel Kurul toplantısının yapıldığı yılın sonuna kadar olmak kaydıyla, Genel Kurul veya Genel Kurul tarafından yetkilendirilmesi şartıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek tarihte başlanır.

Şirket yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak kâr payı avansı dağıtmayı veya kâr payını eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödemeyi değerlendirebilir.

İşbu Kar Dağıtım Politikası'nın uygulanması, geliştirilmesi ve takip edilmesinden Yönetim Kurulu sorumludur.

İşbu 13.06.2014 tarih ve 2014/15 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilmiş olup, 26.05.2022 tarih ve 2022/14 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile tadil edilen Kâr Dağıtım Politikası, Şirketimizin 2021 hesap dönemi Olağan Genel Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmak suretiyle yürürlüğe girer ayrıca, Şirket kurumsal internet sitesi üzerinden kamuya açıklanır. Kâr Dağıtım Politikası'nda yapılacak değişiklikler de aynı usule tabidir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>				
Konut satış geliri	900.453.518	158.236.334	277.394.724	64.047.790
Kira gelirleri	26.996.588	10.469.239	15.117.452	6.467.713
<b>Toplam hasılat</b>	<b>927.450.106</b>	<b>168.705.573</b>	<b>292.512.176</b>	<b>70.515.503</b>
Satışların maliyeti	(131.306.882)	(8.814.873)	(82.408.211)	(16.944.765)
<b>Brüt kar</b>	<b>796.143.224</b>	<b>159.890.700</b>	<b>210.103.965</b>	<b>53.570.738</b>

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Satılan konutların maliyeti	(129.628.396)	(8.809.382)	(80.939.912)	(16.918.293)
İşletme giderleri	(1.678.486)	(5.491)	(1.468.299)	(26.472)
<b>Toplam</b>	<b>(131.306.882)</b>	<b>(8.814.873)</b>	<b>(82.408.211)</b>	<b>(16.944.765)</b>

#### 16. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Reklam ve tanıtım giderleri	(377.175.479)	(66.591.303)	(60.798.024)	(14.421.854)
Personel giderleri	(10.961.933)	(3.828.714)	(6.474.293)	(2.683.777)
Danışmanlık giderleri	(2.858.381)	(1.199.012)	(2.338.568)	(1.216.352)
Diğer giderler	(5.756.662)	(2.808.409)	(664.116)	(99.889)
<b>Toplam</b>	<b>(396.752.455)</b>	<b>(74.427.438)</b>	<b>(70.275.001)</b>	<b>(18.421.872)</b>



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 16. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Vergi, resim ve harç giderleri	(8.965.498)	(3.643.143)	(1.845.349)	(357.087)
Kira ve aidat giderleri	(7.267.503)	(2.612.859)	(7.559.808)	(1.635.772)
Personel giderleri	(3.671.636)	(1.697.137)	(2.647.522)	(917.555)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(3.465.326)	(1.674.307)	(3.364.886)	(974.744)
Danışmanlık giderleri	(3.411.324)	(1.425.931)	(1.639.210)	(460.903)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(1.126.292)	(568.998)	(313.359)	(33.348)
Amortisman ve itfa giderleri	(392.000)	(323.026)	(443.661)	(142.420)
Diğer giderler	(1.899.333)	(31.700)	(2.404.476)	(297.728)
<b>Toplam</b>	<b>(30.198.912)</b>	<b>(11.977.101)</b>	<b>(20.218.271)</b>	<b>(4.819.557)</b>

#### 17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
<b>Nitelik</b>				
Reklam ve tanıtım giderleri	(377.175.479)	(66.591.303)	(60.798.024)	(14.421.854)
Satışların maliyeti	(131.306.882)	(8.814.873)	(82.408.211)	(16.944.765)
Personel giderleri	(14.633.569)	(5.525.851)	(9.121.815)	(3.601.332)
Vergi, resim ve harç giderleri	(8.965.498)	(3.643.143)	(1.845.349)	(357.087)
Kira ve aidat giderleri	(7.267.503)	(2.612.859)	(7.559.808)	(1.635.772)
Danışmanlık giderleri	(6.269.705)	(2.624.943)	(3.977.778)	(1.677.255)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(3.465.326)	(1.674.307)	(3.364.886)	(974.744)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(1.126.292)	(568.998)	(313.359)	(33.348)
Amortisman ve itfa giderleri	(392.000)	(323.026)	(443.661)	(142.420)
Diğer giderler	(7.655.995)	(2.840.109)	(3.068.592)	(397.617)
<b>Toplam</b>	<b>(558.258.249)</b>	<b>(95.219.412)</b>	<b>(172.901.483)</b>	<b>(40.186.194)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### *Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler*

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Kambiyo karları	88.941.344	9.830.698	19.055.511	5.634.520
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı (Not 9)	97.581.497	30.748.570	-	-
Diğer	750.120	185.645	3.423.139	1.593.104
<b>Toplam</b>	<b>187.272.961</b>	<b>40.764.913</b>	<b>22.478.650</b>	<b>7.227.624</b>

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Kambiyo zararları	(56.118.167)	(6.931.078)	(13.630.653)	(3.773.510)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı (Not 9)	-	-	(5.829.000)	-
Reeskont giderleri	(1.731.529)	(569.938)	(293.937)	(55.149)
<b>Toplam</b>	<b>(57.849.696)</b>	<b>(7.501.016)</b>	<b>(19.753.590)</b>	<b>(3.828.659)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Faiz giderleri	(151.166.415)	(37.725.970)	(141.444.863)	(37.851.074)
Kambiyo zararları	(101.929.159)	(10.561.182)	(62.252.778)	(2.422.777)
Komisyon giderleri	(5.426.404)	(1.544.271)	(5.985.276)	(2.340.007)
<b>Toplam</b>	<b>(258.521.978)</b>	<b>(49.831.423)</b>	<b>(209.682.917)</b>	<b>(42.613.858)</b>

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Faiz gelirleri	7.702.953	341.470	2.300.447	560.895
<b>Toplam</b>	<b>7.702.953</b>	<b>341.470</b>	<b>2.300.447</b>	<b>560.895</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 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Net dönem karı	260.022.297	67.007.487	(85.046.717)	(8.324.689)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	326.320.513	334.248.634	300.512.088	310.200.000
Pay başına kazanç / (kayıp)	0,7968	0,2005	(0,2830)	(0,0268)

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 2021 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	67.120.401	151.963.506
Yükümlülükler	(108.632.840)	(426.241.954)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(41.512.439)</b>	<b>(274.278.448)</b>

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	164.492	3.404.498	65.944.373
Ticari alacaklar	-	63.556	1.176.028
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>164.492</b>	<b>3.468.054</b>	<b>67.120.401</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	-	(1.666.694)	(30.840.172)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(39.693)	(4.165.698)	(77.792.668)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(39.693)</b>	<b>(5.832.392)</b>	<b>(108.632.840)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>124.799</b>	<b>(2.364.338)</b>	<b>(41.512.439)</b>

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(43.749.237)
Avro karşısında	2.236.798

**Net yabancı para pozisyonu** **(41.512.439)**

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 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>			
Nakit ve nakit benzerleri	40.925	11.426.533	148.888.708
Ticari alacaklar	-	236.933	3.074.798
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>40.925</b>	<b>11.663.466</b>	<b>151.963.506</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	-	(17.665.309)	(229.251.548)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(6.000)	(4.059.317)	(52.767.880)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	-	(11.113.275)	(144.222.526)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(6.000)</b>	<b>(32.837.901)</b>	<b>(426.241.954)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>34.925</b>	<b>(21.174.435)</b>	<b>(274.278.448)</b>

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(274.791.230)
Avro karşısında	512.782

**Net yabancı para pozisyonu (274.278.448)**

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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Eylül 2022	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(8.749.847)	8.749.847	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(8.749.847)</b>	<b>8.749.847</b>	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	447.359	(447.359)	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
<b>Avro Net Etki</b>	<b>447.359</b>	<b>(447.359)</b>	-	-

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 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 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	(54.958.246)	54.958.246	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(54.958.246)</b>	<b>54.958.246</b>	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	102.556	(102.556)	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>102.556</b>	<b>(102.556)</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. FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	
Kur Korumalı Mevduat Hesabı (“KKMH”)	55.586.100	-	
<b>Toplam</b>	<b>55.586.100</b>	-	
	<b>Nominal Değer</b>	<b>Faiz Tahakkuku</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer</b>
KKMH	51.942.600	2.056.358	55.586.100
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>51.942.600</b>	<b>2.056.358</b>	<b>55.586.100</b>

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

### **30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Şirketimizin Nurol Tower projesindeki ofis katlarından, Yönetim Kurulumuzun 19/10/2022 tarihli kararı ile, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 3 no'lu parselde bulunan 1 tam ofis katının (12 adet bağımsız bölüm - satış brütü 3.218 m<sup>2</sup>) 139.830.508 TL + KDV'ye nakden ve peşin olarak ilişkili taraf olmayan tüzel kişiliğe satışına karar verilmiş olup, tapu devir işlemleri 19/10/2022 itibarıyla yapılmış ve satış tamamlanmıştır.

Şirketimizce tahsil edilen satış bedelinin bir kısmı banka kredi borçlarının kapatılmasında kullanılmış olup, şirketimizin işbu açıklama tarihi itibarıyla döviz bazlı hiçbir banka kredisi yükümlülüğü kalmamıştır.

#### **25. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

30 Eylül 2022 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 25. 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)	149.233.684	204.588.810
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.040.440.707	1.223.987.107
<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>281.241.900</b>	<b>215.964.856</b>
<b>D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>1.470.916.291</b>	<b>1.644.540.773</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	608.716.497	1.125.124.803
<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)	4.085.879	1.391.250
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	663.150.750	420.454.076
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>194.963.165</b>	<b>97.570.644</b>
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>1.470.916.291</b>	<b>1.644.540.773</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)	50.751.468	27.480.128
<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	24.179.229	11.438.738
<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)	27.797.585	16.100.958



# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 25. 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)	% 70,73	% 74,43	Asgari % 51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	% 10,15	% 12,44	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	% 81,20	% 243,02	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)	% 3,45	% 1,67	Azami % 10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (***)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	% 1,89	% 0,98	Azami % 10

(\*) Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 98.478.553 tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmiştir.

(\*\*) Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 4.222.678 TL (31 Aralık 2021: 12.361.155 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar “Gayrinakdi Krediler” ve “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 12).

(\*\*\*) Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 98.478.553 TL tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar “Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden ve vadeli mevduat/katılma hesabı” ve “Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı” tutarlarından netlenerek ilgili oran hesaplamalarına dahil edilmiştir.

.....