

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ő.**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE BAğIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### 3. Kilit Denetim Konuları

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

<b>Kilit denetim konuları</b>	<b>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</b>
<p><b><i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</i></b></p> <p>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 1.065.021.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Dipnot 2 ve 9'da anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır.</p> <p>Bu konuya özellikle yoğunlaşmamızın sebebi;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolar içerisindeki tutarsal önemi,</li><li>• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde yukarıda özetlenmiş olan önemli varsayım ve muhakemeleri içermesi.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir.</li><li>• Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir.<ul style="list-style-type: none"><li>- Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'nca takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir.</li><li>- Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.</li><li>- Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlanmış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir.</li></ul></li><li>• Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir.</li><li>• Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, satışa esas metrekare bilgisi ve birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir.</li><li>• Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olup olmadığı ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li></ul>



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

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

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

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

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

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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



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

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

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

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



## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Salim Alyanak, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2022

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b> .....	<b>1</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	<b>2</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>3</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOLARI</b> .....	<b>4</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR</b> .....	<b>5-59</b>
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	5-23
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	24
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	25-27
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	28
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	29
NOT 7 STOKLAR .....	30
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	30-31
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	31-32
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	33
NOT 11 FİNANSAL BORÇLAR .....	34-35
NOT 12 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	35-37
NOT 13 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	37-38
NOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....	38-41
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	41-42
NOT 16 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	42
NOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	43
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER).....	44
NOT 19 FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ).....	44
NOT 20 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	45
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	45
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	45-55
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....	55-6
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	57
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	57-59

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>432.579.817</b>	<b>473.921.607</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	204.589.455	112.334.682
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4, 6	2.868	465.618
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	18.398.963	41.069.239
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		10.592.544	6.355.637
Stoklar	7	158.966.107	269.032.720
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	8	17.530.475	16.917.414
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13	1.024.551	837.935
Diğer dönen varlıklar	13	21.474.854	26.908.362
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.211.960.955</b>	<b>1.166.150.055</b>
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	637.650	1.599.193
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.272.168	1.269.155
Maddi duran varlıklar	10	14.185.163	13.672.947
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.065.021.000	1.036.495.000
Peşin ödenmiş giderler	8	13.383.356	6.875.177
Diğer duran varlıklar	13	117.461.618	106.238.583
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.644.540.772</b>	<b>1.640.071.662</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>845.549.091</b>	<b>1.126.940.026</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	11	501.650.724	420.835.115
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	11	246.078.796	526.018.662
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4, 6	11.402.544	16.047.526
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	1.152.260	6.790.499
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		341.042	513.311
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	1.391.250	3.509.711
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		1.348.701	806.712
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	8	67.264.901	142.397.156
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		196.062	296.515
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	10.396.007	8.956.182
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	4.326.804	768.637
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>396.298.308</b>	<b>183.083.881</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	11	395.155.985	181.072.580
Ertelenmiş gelirler	8	637.650	1.603.493
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		504.673	407.808
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>402.693.373</b>	<b>330.047.755</b>
Ödenmiş sermaye	14	310.200.000	295.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14	719.800.000	545.000.000
Geri alınmış paylar (-)	14	-	(2.218.849)
Sermaye avansı	14	170.000.000	190.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>			
<i>tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	14	(616.081)	(446.440)
<i>Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları</i>	10	9.313.398	8.573.398
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	7.021.505	7.021.505
Geçmiş yıllar zararı		(709.389.413)	(495.673.389)
Net dönem zararı		(103.636.036)	(217.208.470)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.644.540.772</b>	<b>1.640.071.662</b>

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



**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2021 VE 2020 HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 2020
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	15	484.199.469	282.721.521
Satışların maliyeti (-)	15	(126.694.967)	(100.544.051)
<b>Brüt kar</b>		<b>357.504.502</b>	<b>182.177.470</b>
Pazarlama giderleri (-)	16	(136.129.246)	(86.911.005)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(27.606.757)	(27.255.548)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	150.320.289	44.307.849
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(47.901.914)	(10.605.252)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>296.186.874</b>	<b>101.713.514</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-
<b>Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı</b>		<b>296.186.874</b>	<b>101.713.514</b>
Finansman gelirleri	19	2.673.747	2.690.355
Finansman giderleri (-)	19	(402.496.657)	(321.612.339)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem zararı</b>		<b>(103.636.036)</b>	<b>(217.208.470)</b>
Dönem vergi geliri/(gideri)	20	-	-
<b>Dönem zararı</b>		<b>(103.636.036)</b>	<b>(217.208.470)</b>
Adi pay başına kayıp	21	(0,3378)	(0,8079)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(169.641)	(169.641)
Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları	10, 14	740.000	655.000
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER</b>		<b>(103.065.677)</b>	<b>(216.723.111)</b>

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye Avansı	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
								Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem (zararı)/karı	
<b>1 Ocak 2020</b>	<b>205.000.000</b>	<b>360.000.000</b>	<b>(2.218.849)</b>	<b>275.000.000</b>	<b>(276.799)</b>	<b>8.287.747</b>	<b>7.021.505</b>	<b>(205.526.249)</b>	<b>(290.516.489)</b>	<b>356.770.866</b>
Transferler	90.000.000	(360.000.000)	-	270.000.000	-	-	-	(290.516.489)	290.516.489	-
Sermaye avansı (*)	-	190.000.000	-	-	-	-	-	-	-	190.000.000
Diğer değişiklikler nedeniyle artış/azalış	-	-	-	-	-	(369.349)	-	369.349	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(169.641)	655.000	-	-	(217.208.470)	(216.723.111)
<b>31 Aralık 2020</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>
<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	-
Sermaye avansı (*)	-	170.000.000	-	-	-	-	-	-	-	170.000.000
Payların geri alım işlemleri nedeniyle	-	-	2.218.849	-	-	-	-	3.492.446	-	5.711.295
nedeniyle artış/azalış	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(169.641)	740.000	-	-	(103.636.036)	(103.065.677)
<b>31 Aralık 2021</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>

(\*) Bknz Not 14.

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

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 2020
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>245.213.694</b>	<b>241.776.687</b>
<b>Dönem Zararı</b>		<b>(103.636.036)</b>	<b>(217.208.470)</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>313.340.223</b>	<b>279.492.133</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10	587.330	369.060
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		127.536	(1.281.159)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	201.464.423	207.730.781
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	11	178.073.962	93.276.482
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		5.241.972	(1.100.239)
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	9	(72.155.000)	(19.502.792)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>35.970.317</b>	<b>179.671.210</b>
Ticari alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		24.094.569	(2.612.361)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/artışla ilgili düzeltmeler		(4.239.920)	(421.945)
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		110.066.613	91.781.547
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		(7.121.240)	3.090.584
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(10.283.221)	(5.170.526)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		802.487	137.291
Ertelenmiş gelirdeki azalış ile ilgili düzeltmeler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalan)		(76.098.098)	98.091.742
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.250.873)	(5.225.122)
<b>Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı</b>		<b>245.674.504</b>	<b>241.954.873</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(460.810)	(178.186)
<b>B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>38.027.482</b>	<b>10.826.111</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(359.546)	(1.685.688)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	10	-	45.768
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	-	(470.208)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	9	38.387.028	12.936.239
<b>C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>(270.050.030)</b>	<b>(255.918.135)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	11	111.430.000	827.230.048
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	11	(528.276.780)	(1.034.357.628)
Ödenen faiz		(200.406.204)	(211.775.638)
Alınan faiz		2.673.747	2.690.355
Sermaye avansı	14	170.000.000	190.000.000
Geri alınan payların satışından kaynaklanan nakit girişleri		5.711.295	-
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		250.000.000	-
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki (artış)/azalış		(2.118.461)	(53.210.958)
Bloke mevduatlardaki değişim		(79.063.627)	23.505.686
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)</b>		<b>13.191.146</b>	<b>(3.315.337)</b>
<b>Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>5</b>	<b>14.291.268</b>	<b>17.606.605</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>5</b>	<b>27.482.414</b>	<b>14.291.268</b>

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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. 31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket’in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %35,55’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.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 49 kişidir (31 Aralık 2020: 52 kişi).

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 28 Şubat 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 Resmî 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.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

###### 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 (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan (“TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru”) ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

###### 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 Tebliği 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.

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır.

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, TFRS kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuş, 2021 yılına ait konsolide finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir.

###### 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.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in dönen varlıkları 432.579.817 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 845.549.091 TL olup, 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde net dönem zararı 103.636.036 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.223.987.107 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 61, 259 ve 34'tür. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 213 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 1.372 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 373 adet konut teslim edilmiştir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in ön satış sözleşmelerini yapmış olduğu 67.902.551 TL tutarında ertelenmiş geliri bulunmakta olup, teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

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

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

Ayrıca, Şirket Yönetim Kurulunun 28 Aralık 2021 tarihli kararı ile gerçekleştirilmesine karar verilen tahsisli sermaye artırımını çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına tabi olmak üzere sermaye artırımına iştirak edecek olan Nurol Holding A.Ş. tarafından 30 Aralık 2021 tarihinde Şirket hesaplarına 170.000.000 TL sermaye avansı olarak ödenmiş olup, ilgili tutar ile Şirket'in Nurol Holding'e olan, Şirket'e yapmış olduğu nakit ödemelerden kaynaklanan muaccel borçları ve bu borçlar için hesaplanmış faiz tutarlarının ödemeleri gerçekleştirilmiştir.

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

### 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.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, cari dönem finansal tabloların sunumu ile uyumluluğun sağlanması amacıyla, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren döneme ait gelir tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler altında sınıflandırılan 1.100.239 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı, esas faaliyetlerden diğer gelirler altında sınıflandırılmıştır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 (Devamı)

###### *Yeniden değerlendirme yöntemi*

Şirket'in İstanbul ilinde, Sarıyer ilçesinde bulunan ofis binası ve Ankara ilinde, Çankaya ilçesinde bulunan binası 31 Aralık 2020 tarihinde bağımsız bir ekspertiz şirketi olan 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. Ertelemiş 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 değerinden önemli farklılık göstermeyeceği şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

##### 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. 31 Aralık 2021 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 alternatifleriyle 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.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

- **TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler - TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi;** Bu değişiklikler TFRS 17’nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4’teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir.
- b. **31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
  - **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları’ kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022’ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021’den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
  - **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
  - **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler'** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

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

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir 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 muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

###### 2.4.1 Hasılat

*Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri*

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### *Gayrimenkul satışı*

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

#### 2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

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

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

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### 2.4.3 Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)
Binalar	40-50
Demirbaşlar	2-15
Tesis, makine ve cihazlar	4
Taşıtlar	5
Özel maliyetler	5

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

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

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

#### 2.4.4 Finansal yatırımlar

Şirket, faizlerdeki dalgalanmalardan kaynaklanan faiz riskinden korunmak amacıyla swap işlemleri gerçekleştirmektedir. Türev finansal araçlar, işlemin yapıldığı tarihte gerçeğe uygun değerinden kaydedilir.

#### 2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

##### Finansal varlıklar

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

#### *Finansal olmayan varlıklar*

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

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

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

#### 2.4.6 Finansal araçlar

##### *Sınıflandırma*

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

##### *i) Türev olmayan finansal araçlar*

Şirket, mevduatlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar, Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarmaktadır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

Türev olmayan finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal borçların ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi veya finansal borcun yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

###### ***Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar***

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar'a yansıtılan finansal varlıklar, "Alım satım amaçlı finansal varlıklar", "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar" ve "Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar" olmak üzere üçe ayrılmaktadır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

###### ***Satılmaya hazır finansal varlıklar***

Satılmaya hazır finansal varlıklar, ticari ve diğer alacaklar ile vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıkların müteakip değerlemesi rayiç değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, rayiç değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değer arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar / zararına yansıtılmaktadır.

Şirket'in satılmaya hazır varlığı bulunmamaktadır.

###### ***Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar***

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dahil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve banka kaynaklı krediler ile alacaklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerler, iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan faiz gelirleri kapsamlı gelir tablosunda faiz geliri olarak muhasebeleştirilir.

Şirket'in vadeye kadar tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

###### *Nakit ve nakit benzerleri*

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

###### ii) *Türev olmayan finansal yükümlülükler*

###### *Finansal borçlar*

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

###### 2.4.7 *Netleştirme*

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

###### 2.4.8 *Kur değişiminin etkileri*

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
ABD Doları	12,9775	7,3405
Avro	14,6823	9,0079

###### 2.4.9 *Hisse senedi ihraç primleri*

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

###### 2.4.10 *Ödenmiş sermaye*

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

###### 2.4.11 Temettüleri

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

###### 2.4.12 Pay başına kazanç

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

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

###### 2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

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

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

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



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

###### 2.4.15 Kiralama işlemleri

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

###### *Kiralayan durumunda Şirket*

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

###### *Kiracı durumunda Şirket*

###### *Finansal kiralama işlemleri*

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

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

###### 2.4.16 İlişkili taraflar

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

###### 2.4.17 Vergilendirme

###### *Kurumlar vergisi*

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

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

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 31 Aralık 2021 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.849 TL tavan tutarı (1 Ocak 2021: 7.638 TL) kullanılmıştır.

##### 2.4.19 Stoklar

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

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

##### 2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

##### 2.4.21 Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in gayrimenkul yatırımı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

##### 2.4.22 Avanslar

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

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

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

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

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

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Emsal m <sup>2</sup> değeri TL
Nurol Tower	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	32.530
Nurol Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	21.929
Oasis Cadde	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	17.878
Nurol Life	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	16.912
Oasis Bodrum	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	15.064
Nurol Residence	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	6.778
Karum AVM	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	6.181

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Emsal m <sup>2</sup> değeri TL
Nurol Tower	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	29.470
Nurol Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	19.920
Nurol Life	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	14.217
Oasis Cadde	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	13.226
Oasis Bodrum	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	12.471
Nurol Residence	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	6.518
Karum AVM	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2020	5.357

#### Nurol Tower

Şirket, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla Nurol Tower projesinden toplamda 120 adet bağımsız bölümü yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul İli, Şişli İlçesi, İzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak No:2 adresinde 6.842 metrekarelik alanda 332 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlanan 31 Aralık 2021 tarihli rapora göre Nurol Tower’ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 482.715.000 TL’dir.

#### Nurol Plaza

Şirket, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Nurol Plaza’yı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Büyükdere Caddesi No:257 adresinde 3.334 metrekarelik alanda 6 ofis katından oluşmaktadır. Nurol Plaza, RGM Turkey Gayrimenkul Yönetim ve İşletme A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlanan 31 Aralık 2021 tarihli rapora göre Nurol Plaza’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 71.050.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi bulunmaktadır.

#### Nurol Residence

Şirket, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Nurol Residence’ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Nurol Residence Ankara ili, Çankaya ilçesi, İmrahor-3 mahallesi, 26.239 ada, 3 no’lu parselde A blokta 4 adet bağımsız bölüm, B blokta 3 adet bağımsız bölüm ve C blokta 11 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2021 tarihli rapora göre Nurol Residence'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 37.800.000 TL'dir.

##### **Oasis Bodrum**

Şirket, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Oasis Bodrum'u yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Oasis Bodrum, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yeniköy mahallesi, Göktepe mevkii, 16 pafta, 29 ada, 83 no'lu parselde 8 adet bağımsız bölüm, 87 no'lu parselde kayıtlı 5 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Tüm bağımsız bölümler kiracılar tarafından mağaza olarak kullanılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2021 tarihli rapora göre Oasis Bodrum'un pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 18.530.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

##### **Karum İş ve Alışveriş Merkezi**

Şirket, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Karum İş ve Alışveriş Merkezi'ni yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Karum AVM, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa mahallesi, 138 pafta, 2.944 ada 21 no'lu parselde kayıtlı 439 no'lu bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölüm ofis olarak kullanılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2021 tarihli rapora göre Karum AVM'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 700.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

##### **Oasis Cadde**

Şirket 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Oasis Cadde'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altına sınıflamıştır. Oasis Cadde, İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, 15 Temmuz mahallesi, 245DS4B pafta, 3.153 ada 14 no'lu parselde kayıtlı 87 adet dükkandan oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2021 tarihli rapora göre Oasis Cadde'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 287.638.000 TL'dir.

##### **Nurol Life**

Şirket, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla Nurol Life Projesi'ni yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Nurol Life projesi, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.256,68 metrekare yüzölçümünde yer alan 175 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. ‘ ye hazırlatılan 31 Aralık 2021 tarihli rapora göre Nurol Life Projesi’nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 24 adet yatırım amaçlı gayrimenkul için KDV hariç 166.588.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde Burganbank A.Ş. lehine 1. Dereceden 698.300.000 TL bedelle ipotek şerhi yer almaktadır.

##### *Uzun vadeli Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacakları*

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 13). Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla toplam uzun vadeli KDV alacakları 117.461.618 TL (31 Aralık 2020: 106.238.583 TL) olup KDV’ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutar uzun vadeli olarak sınıflanmıştır.

##### *Binaların yeniden değerlemesi*

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket TMS 16, yeniden değerlendirme modeli çerçevesinde, binalarını gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirmeye başlamıştır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma değerlendirme yöntemindeki en önemli girdi metrekare başına fiyattır. Yeniden değerlemeden kaynaklanan artışlar diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonu altında toplanmıştır.

Şirket’in, değerlendirme raporlarına göre değerlemeye tabi tutulan binaların emsal değeri 12.305.000 TL, olarak tespit edilmiştir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, binaların yeniden değerlendirilmesi çeşitli tahmin ve varsayımları içermektedir.

##### 2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31 Aralık 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	7.356.858	5.996.925	154.000	-
Nurol Tower	5.433.876	4.427.086	46.035.000	-
Nurol Residence	4.838.720	4.788.955	755.000	-
Nurol Plaza	2.356.286	2.269.956	4.635.000	-
Oasis Bodrum	1.327.401	1.298.185	1.040.000	-
Karum AVM	120.991	120.015	100.000	-
Nurol Life	-	-	19.436.000	-
<b>Ara toplam</b>	<b>21.434.132</b>	<b>18.901.122</b>	<b>72.155.000</b>	<b>-</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>				
Nurol Park	354.658.134	271.067.457	-	576.676
Nurol Life	71.306.706	45.043.317	-	2.027.022
Nurol Tower	36.800.497	22.492.606	-	508.726
<b>Ara toplam</b>	<b>462.765.337</b>	<b>338.603.380</b>	<b>-</b>	<b>3.112.424</b>
<b>Toplam</b>	<b>484.199.469</b>	<b>357.504.502</b>	<b>72.155.000</b>	<b>3.112.424</b>

30 Aralık 2020 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 (*)	Yatırım harcamaları (**)
<b>Kiralık konut,ofis ve Alışveriş merkezleri</b>				
Nurol Residence	4.036.833	3.984.879	2.105.000	-
Oasis Cadde	3.552.742	2.382.816	534.000	-
Nurol Tower	2.356.823	1.447.804	19.380.000	-
Nurol Plaza	1.094.988	969.070	2.264.792	470.208
Oasis Bodrum	1.075.080	1.047.136	3.330.000	-
Karum AVM	31.102	30.079	85.000	-
Nurol Life	-	-	(8.196.000)	-
<b>Ara toplam</b>	<b>12.147.568</b>	<b>9.861.784</b>	<b>19.502.792</b>	<b>470.208</b>
<b>Konut ve ofis projeleri</b>				
Nurol Park	120.436.248	90.920.199	-	356.129
Nurol Life	93.776.221	49.712.911	-	1.136.115
Nurol Tower	56.361.484	31.682.576	-	-
<b>Toplam</b>	<b>270.573.953</b>	<b>172.315.686</b>	<b>-</b>	<b>1.492.244</b>
<b>Toplam</b>	<b>282.721.521</b>	<b>182.177.470</b>	<b>19.502.792</b>	<b>1.962.452</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.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>Bankalar</b>		
Nurol Yatırım Bankası (“Nurol Bank”)	23.056	57.989
<b>Toplam</b>	<b>23.056</b>	<b>57.989</b>

##### Kısa vadeli ticari alacaklar

Sgo İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2.868	14.019
Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	-	2.241
Gürol Çarmıklı	-	345.004
Nurol Park Site Yönetimi	-	104.354
<b>Toplam</b>	<b>2.868</b>	<b>465.618</b>

##### Kısa vadeli ticari borçlar

Nurol Holding A.Ş. (“Nurol Holding”) (*)	10.827.911	3.445.657
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	371.925	146.618
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	105.233	47.769
Nurol Tower Site Yönetimi	36.080	-
Nurol Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	17.552	74.909
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	17.114	-
Sgo İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.356	-
Nurol Plaza Yönetimi	7.257	-
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	3.329	12.317.137
Nurol Life Site Yönetimi	505	6.938
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	-	7.308
Diğer	4.282	1.190
<b>Toplam</b>	<b>11.402.544</b>	<b>16.047.526</b>

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

##### Kısa vadeli diğer borçlar

Nurol Holding (*)	1.391.250	3.509.711
<b>Toplam</b>	<b>1.391.250</b>	<b>3.509.711</b>

(\*) Şirket’in 2021 yılı içerisinde, nakit ihtiyacından dolayı kullanmış olduğu adet faizli borca ilişkin tutarlardan oluşmaktadır. Borca ilişkin faiz oranı tutarın TL kısmı için 2021 yılı ilk altı ay %20,37, ikinci altı ay %21,84 (2020 yılı ilk altı ay %21,06, ikinci altı ay %16,93), ABD Doları kısmı için ise 2021 yılı ilk altı ay %7,18, ikinci altı ay %6,88’tür. (2020 yılı ilk altı ay %7,25, ikinci altı ay %6,14).



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### İlişkili taraflardan gelir ve giderler

<b>Gelirler</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri</i>		
Nurol İnşaat Ticaret A.Ş.	2.639.063	1.188.903
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	27.462	29.466
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	-	3.600
<b>Toplam</b>	<b>2.666.525</b>	<b>1.221.969</b>

##### *İlişkili taraflardan diğer gelirler*

Nurol Park Site Yönetimi	387.354	-
Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	32.962	-
Sgo İnşaat ve Sanayi A.Ş.	30.683	-
Nurol Holding A.Ş.	24.937	5.913
Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	-	22.800
<b>Toplam</b>	<b>475.936</b>	<b>28.713</b>

<b>Giderler</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
-----------------	-------------	-------------

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

Nurol Sigorta	493.970	256.913
<b>Toplam</b>	<b>493.970</b>	<b>256.913</b>

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

Nurol Holding	1.569.545	1.388.245
<b>Toplam</b>	<b>1.569.545</b>	<b>1.388.245</b>

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

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	612.971	555.820
<b>Toplam</b>	<b>612.971</b>	<b>555.820</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	2021	2020
Nurol Tower Site Yönetimi	2.845.341	3.668.334
Nurol Life Site Yönetimi	1.745.657	2.347.985
Nurol Konakları	1.394.004	1.060.348
Nurol Park Site Yönetimi	1.209.341	2.383.510
Nurol Plaza	324.468	490.097
Botim	37.206	1.613.175
Karum Yönetimi	7.295	2.050
<b>Toplam</b>	<b>7.563.312</b>	<b>11.565.499</b>

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

	2021	2020
Nurol Yatırım Bankası (*)	28.982.374	34.619.016
Nurol Holding	8.201.079	2.943.554
<b>Toplam</b>	<b>37.183.453</b>	<b>37.562.570</b>

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

Botim A.Ş.	47.079	-
Nurol Holding	33.727	377.631
Bosfor Turizm	24.399	5.358
<b>Toplam</b>	<b>105.205</b>	<b>382.989</b>

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

Nurol İnşaat	88.869	11.250
<b>Toplam</b>	<b>88.869</b>	<b>11.250</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	2.759.102	2.196.565
<b>Toplam</b>	<b>2.759.102</b>	<b>2.196.565</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	1.641	3.649
Bankalar - vadesiz mevduat	121.150.888	103.116.216
Bankalar - vadeli mevduat	83.436.281	9.214.318
Diğer hazır değerler	645	499
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>204.589.455</b>	<b>112.334.682</b>
Blokeli mevduatlar (-)	(177.107.041)	(98.043.414)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>27.482.414</b>	<b>14.291.268</b>

31 Aralık 2021 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin 177.107.041 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 98.043.414 TL).

#### Vadesiz mevduat

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
ABD Doları	75.613.837	92.843.297
TL	44.936.177	5.412.256
Avro	600.874	4.860.663
<b>Toplam</b>	<b>121.150.888</b>	<b>103.116.216</b>

#### Vadeli Mevduat:

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
ABD Doları	72.674.000	6.104.318
TL	10.762.281	3.110.000
<b>Toplam</b>	<b>83.436.281</b>	<b>9.214.318</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	10.655.572	15.024.893
Alacak senetleri (*)	7.743.391	26.044.346
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	2.868	465.618
Şüpheli ticari alacaklar	158.781	158.781
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(158.781)	(158.781)
<b>Toplam</b>	<b>18.401.831</b>	<b>41.534.857</b>

(\*) Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Nurol Park, Nurol Life ve Nurol Tower projesi kapsamında satmış olduğu üniteler için almış olduğu senetlerden oluşmaktadır.

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alacak senetleri (*)	637.650	1.599.193
<b>Toplam</b>	<b>637.650</b>	<b>1.599.193</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*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	11.402.544	16.047.526
Ticari borçlar	1.152.260	6.790.499
<b>Toplam</b>	<b>12.554.804</b>	<b>22.838.025</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 7. STOKLAR

*Tamamlanan konut inşaat projeleri*

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Nurol Park Projesi	116.400.214	188.616.690
Nurol Life Projesi	31.659.591	55.340.163
Nurol Tower Projesi	10.906.302	25.075.867
<b>Toplam</b>	<b>158.966.107</b>	<b>269.032.720</b>

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in inşaat projeleri üzerinde 3.422.425.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 2.520.505.000 TL).

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen avanslar	14.737.321	12.917.455
AVM Mağaza giderleri	2.553.876	3.230.935
Peşin ödenen komisyon giderleri	239.278	769.024
<b>Toplam</b>	<b>17.530.475</b>	<b>16.917.414</b>

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenen komisyon giderleri	6.840.314	3.881.043
AVM mağaza giderleri	6.256.286	2.495.939
Sigorta giderleri	286.756	498.195
<b>Toplam</b>	<b>13.383.356</b>	<b>6.875.177</b>

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan avanslar (*)	64.388.524	141.203.553
Ertelenmiş gelirler	2.876.377	1.193.603
<b>Toplam</b>	<b>67.264.901</b>	<b>142.397.156</b>

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurol Life, Nurol Tower ve Nurol Park projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan avanslar (*)	637.650	1.603.493
<b>Toplam</b>	<b>637.650</b>	<b>1.603.493</b>

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurol Life, Nurol Tower ve Nurol Park projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.065.021.000	1.036.495.000
<b>Toplam</b>	<b>1.065.021.000</b>	<b>1.036.495.000</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>

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 21.434.132 TL (2020: 12.147.568 TL) kira geliri elde etmiştir (Not 15).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 807.090.157 TL'dir (31 Aralık 2020: 600.000.870 TL).

Şirket'in Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Alternatifbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 160.000.000 ABD Doları tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca, 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.

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

	1 Ocak 2021	Transferler	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2021
Nurol Tower	439.480.000	-	-	(2.800.000)	46.035.000	482.715.000
Oasis Cadde	287.484.000	-	-	-	154.000	287.638.000
Nurol Life	187.981.000	-	-	(40.829.000)	19.436.000	166.588.000
Nurol Plaza	66.415.000	-	-	-	4.635.000	71.050.000
Nurol Residence	37.045.000	-	-	-	755.000	37.800.000
Oasis Bodrum	17.490.000	-	-	-	1.040.000	18.530.000
Karum AVM	600.000	-	-	-	100.000	700.000
<b>Toplam</b>	<b>1.036.495.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(43.629.000)</b>	<b>72.155.000</b>	<b>1.065.021.000</b>

	1 Ocak 2020	Transferler	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2020
Nurol Tower	427.765.000	-	-	(7.665.000)	19.380.000	439.480.000
Oasis Cadde	286.950.000	-	-	-	534.000	287.484.000
Nurol Life	200.348.000	-	-	(4.171.000)	(8.196.000)	187.981.000
Nurol Plaza	63.680.000	-	470.208	-	2.264.792	66.415.000
Nurol Residence	34.940.000	-	-	-	2.105.000	37.045.000
Oasis Bodrum	14.160.000	-	-	-	3.330.000	17.490.000
Karum AVM	515.000	-	-	-	85.000	600.000
<b>Toplam</b>	<b>1.028.358.000</b>	<b>-</b>	<b>470.208</b>	<b>(11.836.000)</b>	<b>19.502.792</b>	<b>1.036.495.000</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme	31 Aralık 2021
<b>Maliyet</b>					
Binalar	11.565.000	-	-	740.000	12.305.000
Demirbaşlar	3.315.136	359.546	-	-	3.674.682
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>359.546</b>	<b>-</b>	<b>740.000</b>	<b>18.035.368</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Demirbaşlar	(1.394.315)	(528.732)	-	-	(1.923.047)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.764)	-	-	-	(2.764)
Taşıtlar	(117.253)	(58.598)	-	-	(175.851)
Özel maliyetler	(1.748.543)	-	-	-	(1.748.543)
<b>Toplam</b>	<b>(3.262.875)</b>	<b>(587.330)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.850.205)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>13.672.947</b>				<b>14.185.163</b>

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 587.330 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin 11.748 TL (31 Aralık 2020: 369.060 TL) tutarındaki kısmı pazarlama giderlerine, 575.582 TL (31 Aralık 2020: 352.829 TL) tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme	31 Aralık 2020
<b>Maliyet</b>					
Binalar	10.910.000	-	-	655.000	11.565.000
Demirbaşlar	1.635.360	1.685.688	(5.912)	-	3.315.136
Tesis, makine ve cihazlar	2.764	-	-	-	2.764
Taşıtlar	347.479	-	(43.100)	-	304.379
Özel maliyetler	1.748.543	-	-	-	1.748.543
<b>Toplam</b>	<b>14.644.146</b>	<b>1.685.688</b>	<b>(49.012)</b>	<b>655.000</b>	<b>16.935.822</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Demirbaşlar	(1.086.379)	(308.306)	370	-	(1.394.315)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.764)	-	-	-	(2.764)
Taşıtlar	(59.373)	(60.754)	2.874	-	(117.253)
Özel maliyetler	(1.748.543)	-	-	-	(1.748.543)
<b>Toplam</b>	<b>(2.897.059)</b>	<b>(369.060)</b>	<b>3.244</b>	<b>-</b>	<b>(3.262.875)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>11.747.087</b>				<b>13.672.947</b>



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 11. FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli banka kredileri	501.650.724	420.835.115
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>501.650.724</b>	<b>420.835.115</b>
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	246.078.796	526.018.662
<b>Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı</b>	<b>246.078.796</b>	<b>526.018.662</b>
Uzun vadeli banka kredileri	127.395.282	181.072.580
Uzun vadeli ihraç edilen tahviller	267.760.703	-
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>395.155.985</b>	<b>181.072.580</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>1.142.885.505</b>	<b>1.127.926.357</b>

31 Aralık 2021 ve 2020 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

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>875.124.802</b>
Para cinsi	31 Aralık 2020		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
TL	% 18,50-%23,15	765.171.246	765.171.246
ABD Doları	Libor+%6,15-%8	42.631.085	312.933.482
Avro	%8	5.530.882	49.821.629
<b>Toplam</b>			<b>1.127.926.357</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 yıldan kısa	747.729.520	946.853.777
1 - 2 yıl	127.395.282	181.072.580
<b>Toplam</b>	<b>875.124.802</b>	<b>1.127.926.357</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 11. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

##### Tahvil borçları (\*)

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	TL	Yıllık faiz oranı (%)	TL	Yıllık faiz oranı (%)
Uzun vadeli tahviller	267.760.703	23,25	-	-
	<b>267.760.703</b>		<b>-</b>	

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 3.422.425.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 2.520.505.000 TL).

31 Aralık 2021 ve 2020 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

	2021	2020
Dönem başı - 1 Ocak	1.127.926.357	1.243.131.957
Alınan finansal borçlar	361.430.000	827.230.048
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(528.276.780)	(1.034.357.628)
Kur farkı giderleri	178.073.962	93.276.482
Faiz tahakkuklarındaki değişim	3.731.966	(1.354.502)
<b>Toplam</b>	<b>1.142.885.505</b>	<b>1.127.926.357</b>

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

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	3.433.863.738	2.531.955.315
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	12.361.155	16.639.108
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	<b>3.446.224.893</b>	<b>2.548.594.423</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %855,79'dur (31 Aralık 2020: %758,65).

Şirket bilanço tarihi itibarıyla Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 12.361.155 TL (31 Aralık 2020: 16.639.108 TL) tutarındaki kısmı Şirket'in garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. Şirket, söz konusu konut kredisi garantörlüğü riskine karşılık, söz konusu stokların mülkiyet hakkını tapu devrine kadar elinde bulundurmaktadır. Tapu devrine müteakiben konutlar üzerine banka ipoteği konularak Şirket'in garantörlüğü sona ermiş olacaktır.

Şirket'in Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Alternatifbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 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.

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.346.025.000	1.346.025.000	1.346.025.000	1.346.025.000
ABD Doları	160.000.000	2.076.400.000	160.000.000	1.174.480.000
<b>Toplam</b>		<b>3.422.425.000</b>		<b>2.520.505.000</b>

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

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.026.390	1.026.390	338.755	338.755
		<b>1.026.390</b>		<b>338.755</b>

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

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu 190 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarında 10.396.007 TL (31 Aralık 2020: 8.553.512 TL) karşılık ayrılmıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### *Şirket’in taraf olmuş olduğu davalar (Devamı)*

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 Nuro 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.

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

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.024.551	837.935
<b>Toplam</b>	<b>1.024.551</b>	<b>837.935</b>

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dava karşılığı	10.396.007	8.553.512
Maliyet giderleri karşılığı	-	402.670
<b>Toplam</b>	<b>10.396.007</b>	<b>8.956.182</b>

##### *Diğer dönen varlıklar*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	21.421.121	26.634.048
Diğer	53.733	274.314
<b>Toplam</b>	<b>21.474.854</b>	<b>26.908.362</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 (Devamı)

##### *Diğer duran varlıklar*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	117.461.618	106.238.583
<b>Toplam</b>	<b>117.461.618</b>	<b>106.238.583</b>

##### *Diğer kısa vadeli yükümlülükler*

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve kesintiler	4.326.804	768.637
<b>Toplam</b>	<b>4.326.804</b>	<b>768.637</b>

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

##### *Ödenmiş sermaye*

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

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	35,97	111.593.252	49,23	145.224.760
Nurol Holding	28,19	87.440.000	30,51	90.000.000
Nurol Teknoloji San. ve Mad.Tic.A.Ş	5,73	17.760.000	-	-
Nurol Otelcilik ve Turizm İşletme A.Ş.	0,86	2.680.000	-	-
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	-	-	9,43	27.830.000
Halka açık kısım	29,24	90.714.508	10,82	31.933.000
Diğer	0,01	12.240	0,01	12.240
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>310.200.000</b>	<b>100</b>	<b>295.000.000</b>

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

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

12 Nisan 2019 tarih ve 2019/8 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Karar Organı'nın 23 Mayıs 2019 tarih ve 29/700 sayılı toplantısında alınan ve 2019/26 sayılı haftalık bültende 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 artırım işlemlerinin tetkiki sonucunda; 24 Haziran 2019 tarihli ve 2019/16 No'lu Yönetim Kurulu Kararı ile toplam satış hasılatı 300.000.000 TL olacak şekilde nakit olarak artırılan nominal sermaye tutarının 125.000.000 TL artırılarak ödenmiş sermayesinin 205.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye tutarının tamamının Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, sermaye artırım işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Sermaye artış tutarını içeren Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesinin yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 26 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2019 tarih ve 9881 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

5 Mart 2020 tarih ve 4 no'lu yönetim kurulu kararına istinaden, Şirket'in 400.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak koşulu ile, her biri 1 TL nominal değerde paylardan oluşan 205.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, toplam satış hasılatı 360.000.000 TL olacak şekilde, mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere 90.000.000 TL arttırılarak, 295.000.000 TL'ye çıkarılmasına, sermaye artırım nedeniyle ihraç edilecek B grubu payların imtiyazsız ve borsada işlem görebilir nitelikte olmasına, payların satış fiyatının 4 TL olarak belirlenmesine, tahsisli olarak arttırılacak 90.000.000 TL nominal değerdeki payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding A.Ş.'ye Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmasına karar verilmiş olup, 17 Mart 2020 tarihinde tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding'e borsa pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmıştır. Sermaye artış tutarı yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 16 Nisan 2020 tarihinde tescil edilmiştir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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'in 14 Aralık 2020 tarih ve 2020/18 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Karar Organı'nın 11 Şubat 2021 tarih ve 7/194 sayılı toplantısında alınan ve 2021/7 sayılı haftalık bültende yayınlanan kararları doğrultusunda 295.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak toplam satış tutarı 190.000.000 TL olacak şekilde Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedür çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak nominal sermaye tutarı kadar artırılması ve sermaye artırımını sonucunda ihraç edilecek B grubu payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Nuro Holding A.Ş.'ye satılması amacıyla düzenlenecek ihraç belgesinin onaylanması talebinin olumlu karşılanması kararlaştırılmıştır. Sermaye artış tutarı yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 23 Mart 2021 tarihinde tescil edilmiştir.

##### Geri alınmış paylar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Geri alınmış paylar (*)	-	(2.218.849)
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>(2.218.849)</b>

(\*) 29 Aralık 2021 tarihinde 1.023.360 lot 5,5809 TL ile satılmış, ilgili hisse satışından 3.492.446 TL'lik hisse senedi satış karı elde edilmiştir.

##### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

##### Paylara İlişkin Primler

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

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

Şirket, 31 Aralık 2021 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 616.081 TL (31 Aralık 2020: 446.440 TL aktüeryal kazanç) tutarındaki aktüeryal kayıp, 1 Ocak 2013’ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Yeniden değerlendirilmeden kaynaklanan 9.313.398 TL (31 Aralık 2020: 8.573.398 TL) diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı fonu altında toplanmıştır.

##### Kar Dağıtımı

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

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

#### 15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>		
Konut satış geliri	462.765.337	270.573.953
Kira gelirleri	21.434.132	12.147.568
<b>Toplam hasılat</b>	<b>484.199.469</b>	<b>282.721.521</b>
Satışların maliyeti	(126.694.967)	(100.544.051)
<b>Brüt kar</b>	<b>357.504.502</b>	<b>182.177.470</b>



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Satılan konutların maliyeti	(124.161.957)	(98.258.267)
İşletme giderleri	(2.533.010)	(2.285.784)
<b>Toplam</b>	<b>(126.694.967)</b>	<b>(100.544.051)</b>

#### 16. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Reklam ve tanıtım giderleri	(122.848.544)	(76.700.661)
Personel giderleri	(9.205.534)	(7.242.673)
Danışmanlık giderleri	(1.749.192)	(1.853.662)
Ofis giderleri	(1.605.500)	(908.567)
Kira giderleri	(141.527)	(98.830)
Amortisman giderleri	(11.748)	(16.231)
Diğer giderler	(567.201)	(90.381)
<b>Toplam</b>	<b>(136.129.246)</b>	<b>(86.911.005)</b>

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Kira ve aidat giderleri	(9.450.032)	(9.298.074)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(3.661.233)	(2.054.086)
Personel giderleri	(3.465.008)	(4.399.036)
Vergi, resim ve harç giderleri	(2.623.839)	(1.529.305)
Danışmanlık giderleri	(2.251.430)	(976.366)
Dava karşılık giderleri	(1.842.495)	(3.650.912)
Sigorta giderleri	(863.043)	(791.722)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(637.831)	(1.605.952)
Amortisman ve itfa giderleri	(575.582)	(352.829)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	-	(182.630)
Diğer giderler	(2.236.264)	(2.414.636)
<b>Toplam</b>	<b>(27.606.757)</b>	<b>(27.255.548)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
<b>Nitelik</b>		
Satışların maliyeti	(126.694.967)	(100.544.051)
Reklam ve tanıtım giderleri	(122.848.544)	(76.700.661)
Personel giderleri	(12.670.542)	(11.641.709)
Kira ve aidat giderleri	(9.591.559)	(9.396.904)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(5.266.733)	(2.962.653)
Danışmanlık giderleri	(4.000.622)	(2.830.028)
Vergi, resim ve harç giderleri	(2.623.839)	(1.529.305)
Dava karşılık giderleri	(1.842.495)	(3.650.912)
Sigorta giderleri	(863.043)	(791.722)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(637.831)	(1.605.952)
Amortisman ve itfa giderleri	(587.330)	(369.060)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	-	(182.630)
Diğer giderler	(2.803.465)	(2.505.017)
<b>Toplam</b>	<b>(290.430.970)</b>	<b>(214.710.604)</b>

#### *Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler*

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

<b>Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	168.000	150.000
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	130.000	41.400
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri	12.000	10.000
	<b>310.000</b>	<b>201.400</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### *Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler*

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9)	72.155.000	19.502.792
Kambiyo karları	70.764.297	22.668.237
Diğer	7.400.992	2.136.820
<b>Toplam</b>	<b>148.168.561</b>	<b>44.307.849</b>

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Kambiyo zararları	(41.258.531)	(10.263.715)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	(5.241.972)	-
Reeskont giderleri	(1.401.411)	(341.537)
<b>Toplam</b>	<b>(47.901.914)</b>	<b>(10.605.252)</b>

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Faiz giderleri	(204.138.170)	(210.421.136)
Kambiyo zararları	(190.380.311)	(105.752.155)
Komisyon giderler	(7.978.176)	(5.439.048)
<b>Toplam</b>	<b>(402.496.657)</b>	<b>(321.612.339)</b>

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Faiz gelirleri	2.673.747	2.690.355
<b>Toplam</b>	<b>2.673.747</b>	<b>2.690.355</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 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 artırılabilmektedirler. 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.

	2021	2020
Net dönem zararı	(103.636.036)	(217.208.470)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	306.785.205	268.863.014
Pay başına kayıp	(0,3378)	(0,8079)

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

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2021	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>2.868</b>	<b>19.036.613</b>	-	<b>11.864.712</b>	<b>204.587.169</b>	<b>235.491.362</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	2.868	15.847.476	-	11.864.712	204.587.169	232.302.225
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	3.189.137	-	-	-	3.189.137
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	158.781	-	-	-	158.781
- Değer düşüklüğü (-)	-	(158.781)	-	-	-	(158.781)
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Kredi riski (Devamı)

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2020	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>465.618</b>	<b>42.668.432</b>	-	<b>7.624.792</b>	<b>112.330.534</b>	<b>163.089.376</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	465.618	28.853.260	-	7.624.792	112.330.534	149.274.204
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	13.815.172	-	-	-	13.815.172
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	158.781	-	-	-	158.781
- Değer düşüklüğü (-)	-	(158.781)	-	-	-	(158.781)
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Kredi riski (Devamı)

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

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

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

<b>31 Aralık 2021</b>	<b><u>Toplam</u></b>
Vadesi üzerinden 3 ay geçmiş	20.300
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-
Vadesi üzerinden 12 ayı geçmiş	3.168.837
<b>Toplam</b>	<b>3.189.137</b>

  

<b>31 Aralık 2020</b>	<b><u>Toplam</u></b>
Vadesi üzerinden 3 ay geçmiş	879.349
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	5.620.950
Vadesi üzerinden 12 ayı geçmiş	7.314.873
<b>Toplam</b>	<b>13.815.172</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Likidite riski

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

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

##### Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2021	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Finansal borçlar	1.142.885.505	1.160.646.208	729.968.818	162.916.687	267.760.703	-
Ticari borçlar	12.554.804	12.554.804	12.554.804	-	-	-
Diğer borçlar	2.739.951	2.739.951	2.739.951	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.158.180.260</b>	<b>1.175.940.963</b>	<b>745.263.573</b>	<b>162.916.687</b>	<b>267.760.703</b>	<b>-</b>

##### Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2020	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Finansal borçlar	1.127.926.357	1.229.431.766	455.057.713	572.368.203	202.005.850	-
Ticari borçlar	22.838.025	22.838.025	22.838.025	-	-	-
Diğer borçlar	4.316.423	4.316.423	4.316.423	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.155.080.805</b>	<b>1.256.586.214</b>	<b>482.212.161</b>	<b>572.368.203</b>	<b>202.005.850</b>	<b>-</b>

##### Piyasa riski

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

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

##### Döviz kuru riski

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

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



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### *Döviz kuru riski (Devamı)*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	151.963.506	108.570.672
Yükümlülükler	(426.241.954)	(469.067.389)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(274.278.448)</b>	<b>(360.496.717)</b>

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	148.888.705
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	512.779
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>(274.278.451)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### *Döviz kuru riski (Devamı)*

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

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Ticari alacaklar	-	648.784	4.762.396
Nakit ve nakit benzerleri	539.600	13.479.683	103.808.276
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>539.600</b>	<b>14.128.467</b>	<b>108.570.672</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	(5.530.882)	(42.631.085)	(362.755.111)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(6.000)	(14.475.612)	(106.312.278)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(5.536.882)</b>	<b>(57.106.697)</b>	<b>(469.067.389)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(4.997.282)</b>	<b>(42.978.230)</b>	<b>(360.496.717)</b>
Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;			
ABD Doları karşısında			(315.481.698)
Avro karşısında			(45.015.019)
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>			<b>(360.496.717)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### *Döviz kuru riski (Devamı)*

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

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

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

##### **Sermaye yönetimi**

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

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	2021		2020	
<i>Finansal araçlar</i>				
Finansal borçlar	TL	%18,50-%27,00	TL	%18,50-%23,15
Finansal borçlar	ABD Doları	Libor+%7,25	ABD Doları	Libor+%6,3-%8
Finansal borçlar	Avro	-	Avro	%8,50

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
<b>Sabit faizli araçlar</b>		
<i>Finansal yükümlülükler-Krediler</i>	1.142.885.505	814.992.876
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
<i>Finansal yükümlülükler-Krediler</i>	-	312.933.482

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

	2021	2020
3 aydan kısa	354.531.659	388.374.800
3 - 12 ay arası	428.675.794	558.478.978
1 - 5 yıl arası	359.678.052	181.072.580
<b>Toplam</b>	<b>1.142.885.505</b>	<b>1.127.926.357</b>

#### Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 9).

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 1. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

2021	Emsal kira/ m <sup>2</sup> bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Nurol Tower	32.530	%10	48.271.500	(48.271.500)
Oasis Cadde	17.878	%10	28.763.800	(28.763.800)
Nurol Life	16.912	%10	16.658.800	(16.658.800)
Nurol Plaza	21.929	%10	7.105.000	(7.105.000)
Nurol Residence	6.778	%10	3.780.000	(3.780.000)
Oasis Bodrum	5.979	%10	1.853.000	(1.853.000)
Karum AVM	6.181	%10	70.000	(70.000)

  

2020	Emsal kira/ m <sup>2</sup> bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Nurol Tower	28.911	%10	43.948.000	(43.948.000)
Nurol Life	19.920	%10	6.641.500	(6.641.500)
Oasis Cadde	12.958	%10	18.798.100	(18.798.100)
Nurol Plaza	12.471	%10	28.748.400	(28.748.400)
Nurol Residence	14.217	%10	1.749.000	(1.749.000)
Oasis Bodrum	5.979	%10	3.899.039	(3.899.039)
Karum AVM	5.357	%10	60.000	(60.000)

#### 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 belirlemede yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Sermaye yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Toplam yükümlülükler	1.241.847.399	1.310.023.907
Hazır değerler	(204.589.455)	(112.334.682)
Net yükümlülük	1.037.257.944	1.197.689.225
Özkaynaklar	402.693.373	330.047.755
<b>Toplam kaynak</b>	<b>1.439.951.317</b>	<b>1.527.736.980</b>
<b>Net yükümlülük/ kaynak oranı</b>	<b>72,03%</b>	<b>%78,40</b>

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

##### *Finansal varlıklar*

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

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

##### *Finansal yükümlülükler*

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

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

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

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

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

2021	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.065.021.000	-	1.065.021.000
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>1.065.021.000</b>	<b>-</b>	<b>1.065.021.000</b>
2020	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.036.495.000	-	1.036.495.000
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>1.036.495.000</b>	<b>-</b>	<b>1.036.495.000</b>

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

### **31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

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

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



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2021 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)	204.588.810	112.334.183
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.223.987.107	1.305.527.720
<b>C</b> İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>215.964.856</b>	<b>222.209.759</b>
<b>D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>1.644.540.773</b>	<b>1.640.071.662</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.125.124.803	1.127.926.357
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	1.391.250	3.509.711
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	420.454.076	330.047.755
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>97.570.644</b>	<b>178.587.839</b>
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>1.644.540.773</b>	<b>1.640.071.662</b>
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	27.480.128	14.287.120
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	11.438.738	11.572.875
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	16.100.958	9.237.007

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2021 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)	%74,43	%79,60	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%12,44	%6,85	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	%0,00	%0,00	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,00	%0,00	Azami %20
6	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	%0,00	%0,00	Azami %10
7	Borçlanma sınırı (*) (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%243,02	%316,61	Azami %500
8	Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (***)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%1,67	%0,87	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (***)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0,98	%0,56	Azami %10

(\*) Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 177.107.041 TL tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmiştir.

(\*\*) Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 12.361.155 TL (31 Aralık 2020: 16.639.108 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar “Gayrinakdi Krediler” ve “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 12).

(\*\*\*) Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 177.107.041 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.

.....