

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Giriş

1. Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2017 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunun, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak, hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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


Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Ağustos 2017

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	5-47
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	5-22
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	22-23
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	24-26
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	26-27
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	27-28
NOT 7 STOKLAR	29
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	30
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	31-32
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	32
NOT 11 FİNANSAL BORÇLAR	32-33
NOT 12 BORÇLANMA MALİYETİ	33
NOT 13 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34-35
NOT 14 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	36
NOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	37-39
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	39
NOT 17 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	40
NOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	41
NOT 19 FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ).....	41
NOT 20 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	42
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	42
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	42-45
NOT 23 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	45
NOT 24 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	45-47

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Sırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		1.039.427.232	1.294.264.837
Nakit ve nakit benzerleri	5	20.946.356	22.731.649
Ticari alacaklar	6	126.227.036	153.805.735
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4,6	502.727	200.113
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	125.724.309	153.605.622
Diğer alacaklar		15.196	14.161
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	4	5.824	4.789
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		9.372	9.372
Stoklar	7	768.889.595	989.326.691
Peşin ödenmiş giderler	8	89.576.966	87.834.741
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	14	126.644	101.679
Diğer dönen varlıklar	14	33.645.439	40.450.181
DURAN VARLIKLAR		848.834.200	566.671.887
Ticari alacaklar	6	13.969.034	19.849.607
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	13.969.034	19.849.607
Diğer alacaklar		569.580	490.056
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		569.580	490.056
Maddi duran varlıklar		3.458.590	3.362.622
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	729.826.970	461.565.000
Peşin ödenmiş giderler	8	7.365.713	5.206.104
Diğer duran varlıklar	14	93.644.313	76.198.498
TOPLAM VARLIKLAR		1.888.261.432	1.860.936.724
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.115.310.677	1.143.759.364
Kısa vadeli borçlanmalar	11	119.251.216	90.150.000
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	11	95.787.359	156.992.245
Türev araçlar	10	-	98.894
Ticari borçlar	6	583.721.507	541.083.232
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4,6	571.177.482	533.269.463
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	12.544.025	7.813.769
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		189.484	159.403
Diğer borçlar		273.645	156.612
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	102.255	27.657
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		171.390	128.955
Ertelenmiş gelirler	8	296.748.820	334.402.494
Kısa vadeli karşılıklar		18.495.132	19.011.406
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		498.034	157.565
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	17.997.098	18.853.841
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	843.514	1.705.078
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		562.125.644	510.766.759
Uzun vadeli borçlanmalar	11	547.610.846	490.696.597
Ertelenmiş gelirler	8	14.271.086	19.849.607
Uzun vadeli karşılıklar		243.712	220.555
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		243.712	220.555
ÖZKAYNAKLAR		210.825.111	206.410.601
Ödenmiş sermaye	15	80.000.000	80.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	15	100.000.000	100.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	15	3.855	25.104
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>	15	3.855	25.104
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	15	3.855	25.104
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	2.398.514	2.398.514
Geçmiş yıllar karı / (zararı)		23.986.983	(127.083.379)
Net dönem karı		4.435.759	151.070.362
TOPLAM KAYNAKLAR		1.888.261.432	1.860.936.724

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan - 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2016	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan - 30 Haziran 2016
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	16	110.788.770	56.586.836	64.477.017	15.775.888
Satışların maliyeti (-)	16	(69.629.417)	(40.709.175)	(27.524.600)	(6.197.637)
Brüt kar		41.159.353	15.877.661	36.952.417	9.578.251
Pazarlama giderleri (-)	17	(12.735.739)	(6.764.099)	(12.318.921)	(5.071.908)
Genel yönetim giderleri (-)	17	(3.620.128)	(1.738.018)	(5.039.651)	(2.814.223)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		57.612.689	31.415.784	145.855.093	34.031.007
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(34.459.164)	(5.402.037)	(58.005.761)	(34.049.672)
Esas faaliyet karı		47.957.011	33.389.291	107.443.177	1.673.455
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(50.000)	-	-	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		47.907.011	33.389.291	107.443.177	1.673.455
Finansman geliri	19	334.283	151.165	8.431.059	127.352
Finansman gideri (-)	19	(43.805.535)	(9.672.214)	(18.696.098)	(11.101.916)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		4.435.759	23.868.242	97.178.138	(9.301.109)
Dönem vergi geliri/(gideri)	20	-	-	-	-
Dönem karı / (zararı)		4.435.759	23.868.242	97.178.138	(9.301.109)
Adi pay başına kazanç / (kayıp)	21	0,0554	0,2983	1,4545	(0,1392)
Sulandırılmış pay başına kazanç / (kayıp)	21	0,0554	0,2983	1,4545	(0,1392)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(21.249)	(12.249)	(30.171)	(90.671)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ kayıpları		(21.249)	(12.249)	(30.171)	(90.671)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		4.414.510	23.855.993	97.147.967	(9.391.780)

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye avansı	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
						Geçmiş yıllar (zararları)/karı	Net dönem karı/(zararı)	
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	40.000.000	140.000.000	-	(25.109)	2.046.429	(21.118.253)	(105.613.041)	55.290.026
Sermaye arttırımı	40.000.000	(140.000.000)	100.000.000	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-	(105.613.041)	105.613.041	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(30.171)	-	-	97.178.138	97.147.967
30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	80.000.000	-	100.000.000	(55.280)	2.046.429	(126.731.294)	97.178.138	152.437.993
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	80.000.000	-	100.000.000	25.104	2.398.514	(127.083.379)	151.070.362	206.410.601
Transferler	-	-	-	-	-	151.070.362	(151.070.362)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(21.249)	-	-	4.435.759	4.414.510
30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	80.000.000	-	100.000.000	3.855	2.398.514	23.986.983	4.435.759	210.825.111

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Dipnotlar	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2016
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları	16.166.573	(6.056.397)
Dönem Karı / (Zararı)	4.435.759	97.178.138
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	21.784.840	(91.714.447)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	127.355	590.544
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	384.608	584.033
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	42.856.129	10.057.005
Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	(167.871)	230.028
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	50.000	-
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>50.000</i>	<i>-</i>
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(21.465.381)	(103.176.057)
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>(21.465.381)</i>	<i>(103.176.057)</i>
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(10.011.795)	(11.466.453)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler	(80.559)	(114.960)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)	(3.901.834)	17.811.704
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(26.657.523)	(163.784.050)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	42.638.275	129.318.430
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	33.459.272	(34.065.204)
Ertelenmiş gelirdeki artışlar ile ilgili düzeltmeler	(43.232.195)	72.672.082
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler	117.033	(4.018.448)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler	(12.354.264)	(29.286.007)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	16.208.804	(6.002.762)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(42.231)	(53.635)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	24.707	(5.403.199)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(223.323)	(101.674)
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	<i>(223.323)</i>	<i>(101.674)</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(266.970)	(5.301.525)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	515.000	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(25.121.413)	6.674.593
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	294.539.410	448.551.152
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(319.729.800)	(441.876.559)
Türev araçlardan nakit girişleri	68.977	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış	(8.930.133)	(4.785.003)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	15.840.628
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	6.910.495
		528.674

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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:257 Kat:3 Maslak, İstanbul.

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 46 kişidir (31 Aralık 2016: 50 kişi).

30 Haziran 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 8 Ağustos 2017 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 özet finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, 30 Haziran 2017 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK’nın Seri: II, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34, “Ara Dönem Finansal Raporlama”, standardına uygun olarak hazırlanmıştır.

İşletmeler, TMS 34, “Ara Dönem Finansal Raporlama”, standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS’nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

TMS’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.

b. TMS’ye uygunluk beyanı

İlişikteki özet 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 Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

c. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

d. 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.

e. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.039.427.232 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.115.310.677 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tutarları yaklaşık 1.498.716.565 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 124, 381 ve 261'tir. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla 140 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında ise, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla 855 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında konut teslimlerinin Temmuz 2017 yılı içinde başlaması öngörülmektedir. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in 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.

Şirket, 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller altında takip ettiği Nurol Tower ve Nurol Park Projesi ticari ünitelerine ilişkin kiralama faaliyetleri ile ilgili çalışmalarını sürdürmekte olup, 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla önemli bir kısmı ile kiralama konusunda mutabakata varmıştır. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerden önemli tutarlarda kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tabloların Düzeltilmesi

2.3.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler

a. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 7 “Nakit akış tabloları”ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK’nın ‘açıklama inisiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12 “Gelir vergileri”deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır
- 2014–2016 dönemi yıllık iyileştirmeler:
- TFRS 12 “Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar”, standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.

b. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 2 “Hisse bazlı ödemeler”deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 *Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)*

- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”daki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 16 “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir ‘varlık kullanım hakkı’ nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- 2014–2016 dönemi yıllık iyileştirmeler;
 - TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19, ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
 - TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”, 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik.
- TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.
- TFRS 17 “Sigorta Sözleşmeleri”, 1 Ocak 2021 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.

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

Raporlama tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından kamu görüşüne açık taslak metin olarak yayımlanmıştır:

- TFRS 16, ‘Kiralama işlemleri’
- TFRS Yorum 22, ‘Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar’

Raporlama tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standart değişiklikleri ise henüz Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 2, ‘Hisse bazlı ödemeler’ değişiklik
- TMS 7, ‘Nakit akış’ tabloları değişiklik
- TMS 12, ‘Gelir vergileri’ değişiklik
- TMS 40, ‘Yatırım amaçlı gayrimenkuller’ değişiklik
- 2014–2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri
- TFRS 4, ‘Sigorta Sözleşmeleri’ndeki değişiklikler’
- TFRS 4, ‘Sigorta Sözleşmeleri’ndeki değişiklikler’

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3.2 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket'in 30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait gelir tablosunda yapılan sınıflandırmalar şunlardır:

- 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla "Yatırım faaliyetlerinden gelirler" hesabı içerisinde gösterilen 103.176.057 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı geliri "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" hesabında gösterilmiştir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1 Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Konut ve ofis satışı

Konut ve ofis satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartların tamamı yerine getirildiği anda muhasebeleştirilir ve teslim tutanağı imzalandığı anda kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir:

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Şirket'in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemlerle ilişkili ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması, ve
- İşlemlerden kaynaklanan ya da kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

Diğer gelirler

Kira geliri:

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilir.

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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerın 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.

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, kullandığı 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 zarar yazılmış kısma eşitlenene kadar, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen tutar, defter değerini, değer düşüşlerinin hiç muhasebeleştirilmemesi durumundaki (birikmiş amortisman sonrası) değerine getirmek için gereken tutardan fazla olamaz.
 - (ii) Artışın geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelire, yeniden değerlendirme fazlası olarak eklenir. Yatırım amaçlı gayrimenkul ilerde 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.

Şirket, stoklarının kullanımında yapmış olduğu değişiklik sebebi ile önceden stoklar altında sınıflamış olduğu 247.094.619 TL tutarındaki ticari üniteleri 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiştir. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 30 Haziran 2017 tarihli rapora göre ilgili gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 268.560.000 TL'dir. Şirket transfer etmiş olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerini 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer metoduyla muhasebeleştirilmiş olup, maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değer değişiminden dolayı oluşan 21.465.381 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış kazancı oluşturmuştur.

2.4.3 Maddi duran varlıklar

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 gerçekleştirilmesi 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
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 ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

Türev finansal araçların gerçeğe uygun değerlerindeki değişiklikler kapsamlı gelir tablosunda finansman gelirleri ve giderleri hesaplarına kaydedilir. Şirket, 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla riskten korunma muhasebesi uygulamamıştır (Not 10).

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar

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

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

Finansal olmayan varlıklar

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

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 oluşturdukları 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.

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 değeri 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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.

ii) *Türev olmayan finansal yükümlülükler*

Finansal borçlar

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

2.4.7 Netleştirme

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarların üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilemez.

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, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
ABD Doları	3,5071	3,5192
Avro	4,0030	3,7099

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.4.15 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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 alarak 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. 30 Haziran 2017 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Temmuz 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.732 TL tavan tutarı (1 Ocak 2016: 4.093 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 satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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.

Şirket 30 Haziran 2017 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmektedir.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamış olup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Emsal m ² değeri TL (tam)
Oasis Outlet/Bağcılar	“Emsal karşılaştırma”	30 Haziran 2017	11.650
Nurol Tower	“Emsal karşılaştırma”	26 Aralık 2016	24.935
Nurol Plaza	“Emsal karşılaştırma”	28 Aralık 2016	11.687
Oasis Bodrum	“Emsal karşılaştırma”	27 Aralık 2016	7.414
Nurol Residence	“Emsal karşılaştırma”	26 Aralık 2016	4.191
Karum AVM	“Emsal karşılaştırma”	26 Aralık 2016	3.527

Nurol Tower

Şirket, 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Nurol Tower projesinden toplamda 128 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 336 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ‘ye hazırlatılan 26 Aralık 2016 tarihli rapora göre Nurol Tower’ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 706.530.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanan 128 adet bağımsız bölümün gerçeğe uygun değeri KDV hariç 386.190.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde Alternatifbank A.Ş. lehine 1. dereceden 582.176.000 TL (160.000.000 ABD Doları) bedelle ipotek şerhi yer almaktadır.

Nurol Plaza

Şirket, 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Nurol Plaza’yı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Maslak 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 hazırlatılan 28 Aralık 2016 tarihli rapora göre Nurol Plaza’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 38.965.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Nurol Residence

Şirket, 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Nurol Residence’ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Nurol Residence Ankara ili, Çankaya ilçesi, İmrahor-3 mahallesi, 26239 ada, 3 no’lu parselde A blokta 5 adet bağımsız bölüm, B blokta 3 adet bağımsız bölüm ve C blokta 11 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ‘ye hazırlatılan 26 Aralık 2016 tarihli rapora göre Nurol Residence’ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 26.895.000 TL’dir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Oasis Bodrum

Şirket, 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 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 27 Aralık 2016 tarihli rapora göre Oasis Bodrum’un emsal karşılaştırma yönetimine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 9.120.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Karum İş ve Alışveriş Merkezi

Şirket, 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Karum İş ve Alışveriş Merkezi’ni yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Karum AVM, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa mahallesi, 138 pafta, 2944 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 Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 26 Aralık 2016 tarihli rapora göre Karum AVM’nin emsal karşılaştırma yönetimine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 395.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Oasis Outlet/Bağcılar

Şirket 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla; daha önce stoklarında taşıdığı 247.094.619 TL maliyet değerli Oasis Outlet/Bağcılar’ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altına sınıflamıştır. Oasis Outlet/Bağcılar, İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, 15 Temmuz mahallesi, 245DS4B pafta, 3153 ada14 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 30 Haziran 2017 tarihli rapora göre Oasis Outlet/Bağcılar’ın emsal karşılaştırma yönetimine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 268.560.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 14). Şirket’in 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 93.644.313 TL (31 Aralık 2016: 76.198.498 TL) olup KDV’ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutar uzun vadeli olarak sınıflanmıştır.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Haziran 2017 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.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

30 Haziran 2017 itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık konut, ofis ve alışveriş merkezleri				
Nurol Plaza	1.286.308	1.162.095	-	-
Nurol Residence	1.265.751	1.065.164	-	234.229
Oasis Bodrum	587.431	490.170	-	32.741
Oasis Outlet/Bağcılar	552.725	370.380	21.465.381	-
Karum AVM	12.260	2.260	-	-
Nurol Tower	159.528	(198.131)	-	-
Ara toplam	3.864.003	2.891.938	21.465.381	266.970
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Tower	26.584.663	11.140.541	-	-
Nurol Park	80.340.104	27.126.874	-	25.008.632
Ara toplam	106.924.767	38.267.415	-	25.008.632
İnşa aşamasında olan projeler				
Nurol Life	-	-	-	67.290.244
Ara toplam	-	-	-	67.290.244
Toplam	110.788.770	41.159.353	21.465.381	92.565.846

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Haziran 2016 itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık konut, ofis ve Alışveriş merkezleri				
Nurol Plaza	1.400.707	1.343.111	-	-
Nurol Residence	1.147.972	1.128.047	-	7.039
Oasis Bodrum	551.844	541.453	-	-
Karum AVM	11.083	10.416	-	-
Nurol Tower	-	(583.058)	103.176.057	-
Ara toplam	3.111.606	2.439.969	103.176.057	7.039
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Tower	61.365.411	34.512.448	-	3.404.896
Ara toplam	64.477.017	34.512.448	-	3.404.896
İnşa aşamasında olan projeler				
Nurol Life	-	-	-	33.299.709
Nurol Park	-	-	-	30.856.432
Ara toplam	-	-	-	64.156.141
Toplam	64.477.017	36.952.417	103.176.057	67.568.076

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Bankalar		
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. (“Nurol Bankası”)	29.995	85.723
Toplam	29.995	85.723

Kısa vadeli ticari alacaklar

Nurol Park Site Yönetimi	302.687	-
Gürol Çarmıklı	164.834	165.403
Aynur Türkan Çarmıklı	17.142	17.201
Melih Kayaalp	16.527	16.584
Osman Yaşar Dişlioğlu	1.239	-
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	298	925
Toplam	502.727	200.113

Kısa vadeli diğer alacaklar

Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	2.888	2.155
Nurol Enerji Üretim ve Pazarlama A.Ş.	734	878
Nurol Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. (“Nurol Sigorta”)	734	878
Nurol Bankası	734	878
Turser Turizm Servis ve Ticaret A.Ş.	734	-
Toplam	5.824	4.789

Kısa vadeli ticari borçlar

Nurol İnşaat (*)	569.113.306	531.676.730
Nurol Holding A.Ş. (“Nurol Holding”)	1.983.841	1.438.533
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	50.293	29.295
Nurol Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	12.071	-
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş. (“Bosfor Turizm”)	11.916	4.388
Nurol Plaza Yönetim Kurulu (“Nurol Plaza”)	4.282	40.504
Botim İşletme Yönetim Tic.A.Ş.	1.278	-
Turser Turizm Servis ve Ticaret A.Ş.	495	7.875
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetim Kurulu (“Nurol Konakları”)	-	72.138
Toplam	571.177.482	533.269.463

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

Kısa vadeli diğer borçlar

Nurol G.O.P. Residence Konutlar	66.358	-
Nurol Holding	35.897	27.657
Toplam	102.255	27.657

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		
Gürhan Çarmıklı	1.543.573	1.548.898
Melih Kayaalp	1.091.298	-
Figen Çarmıklı	1.145.194	1.145.194
Toplam	3.780.065	2.694.092

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

Gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
----------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

İlişkili taraflardan kira gelirleri

Nurol İnşaat	342.710	164.145	351.711	174.052
Nurol İşletme	12.261	6.237	11.083	5.598

Giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
----------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

Nurol Sigorta	304.367	130.217	19.285	12.489
---------------	---------	---------	--------	--------

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

Nurol Holding	452.020	229.348	427.033	215.347
---------------	---------	---------	---------	---------

İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	227.618	134.031	314.258	133.682
-------------------------------------------	---------	---------	---------	---------

İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri

Nurol Konakları	302.334	128.669	339.497	160.840
Nurol Plaza	142.563	65.078	131.187	54.681

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
--	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

Bosfor Turizm	205.839	146.737	118.221	110.834
Nurol Holding	7.039	3.345	18.396	4.351
Nurol İşletme	-	-	170	170

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları

(Yatırım harcamaları)

Nurol İnşaat	74.857.166	39.449.163	143.875.410	82.017.129
--------------	------------	------------	-------------	------------

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	400.902	218.551	680.739	409.732
----------------------------------------	---------	---------	---------	---------

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:

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Kasa	2.710	21.425
Bankalar-Vadesiz mevduat	20.854.937	22.181.370
Diğer hazır değerler	88.709	528.854

Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar

20.946.356

22.731.649

Blokeli mevduatlar (-) (*)

(14.035.861)

(6.891.021)

Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar

6.910.495

15.840.628

(*) 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla 14.035.861 TL (31 Aralık 2016: 6.891.021 TL) tutarında blokeli mevduat mevcuttur. İlgili tutar sağlanan borçlanmadan düşürülerek nakit akış tablosunda gösterilmiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Şirket, 25 Mart 2016 tarihinde Akbank Türk Anonim Şirketi ile faiz oranı %17,40’tan 175.000.000 TL tutarında kredi sözleşmesi imzalamış olup, sözleşme kapsamında, proje gelirleri hesabına gelen her tutarın, 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren satılan dükkan, konut ve ofis alanlarının toplamı 40.000 metrekareye ulaşana dek %10’u, satılan alanların 40.000 metrekareyi aştığı tarihten itibaren %15’i, nakit süpürgesi hesabı altında blokeli olarak tutulacaktır. Nakit süpürgesi hesabına aktarılan tutarlar, takip eden faiz ödeme gününde borcun erken geri ödemesinde kullanılmaktadır.

Vadesiz Mevduat

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
ABD Doları	2.153.297	6.092.650
TL	18.305.131	15.980.387
Avro	396.509	108.333
Toplam	20.854.937	22.181.370

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar	49.700.918	50.794.279
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	502.727	200.113
Alacak senetleri (*)	76.023.391	102.811.343
Şüpheli ticari alacaklar	158.781	158.781
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(158.781)	(158.781)
Toplam	126.227.036	153.805.735

(*) Şirket’in 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, 76.023.391 TL tutarındaki kısa dönemli alacak senetleri bakiyesinin 21.675.455 TL tutarındaki kısmı Nurol Park projesi kapsamında satmış olduğu ünitelere ilişkin aldığı senetlerden, 41.261.592 TL tutarındaki kısmı Nurol Life projesi kapsamında satmış olduğu ünitelere ilişkin aldığı senetlerden, 13.086.344 TL tutarındaki kısmı ise Nurol Tower projesi kapsamında satmış olduğu üniteler için almış olduğu senetlerden oluşmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli ticari alacakların ortalama tahsil süresi 1-3 aydır. Şirket tahsilatı şüpheli olan alacakları için karşılık ayırmıştır. Şüpheli alacaklar karşılığının, 30 Haziran 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	30 Haziran 2016
Açılış bakiyesi	(158.781)	(139.703)
Dönem gideri / iptal edilen karşılıklar	-	(19.078)
Kapanış Bakiyesi	(158.781)	(158.781)

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Alacak senetleri (*)	13.969.034	19.849.607
Toplam	13.969.034	19.849.607

(*) Şirket'in 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, 13.969.034 TL tutarındaki uzun dönemli alacak senetlerinin 8.631.755 TL tutarındaki kısmı Nuro Park projesi kapsamında satmış olduğu ünitelere ilişkin aldığı senetlerden, 5.337.279 TL tutarındaki kısmı Nuro Life projesi kapsamında satmış olduğu ünitelere ilişkin aldığı senetlerden oluşmaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Ticari borçlar	12.544.025	7.931.342
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	571.177.482	533.269.463
Borç senetleri reeskontu	-	(117.573)
Toplam	583.721.507	541.083.232

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Nurol Life Projesi (*)	387.000.255	319.710.009
	387.000.255	319.710.009
<i>Tamamlanan konut inşaat projeleri</i>		
Nurol Park Projesi (**)	318.506.477	593.805.696
Nurol Tower Projesi (***)	63.382.863	75.810.986
	381.889.340	669.616.682
Toplam	768.889.595	989.326.691

(*) İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa Cendere yolu, Pafta 4, Ada 3, Parsel 54 ve 9.525,68 m² tanımlı taşınmaz üzerindeki hak sahipleri ile “hasılat paylaşımı” esasına dayalı işbirliği modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek projeye ilişkindir. 10 Mayıs 2012 tarihinde “Yapı Ruhsatı” alınmıştır. Söz konusu projenin inşaatı devam etmektedir. Projenin teslimi ile ilgili olarak öngörülen tarih 2017 üçüncü çeyrek olarak planlanmaktadır.

(**) Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş. yönetim binasının da (şirket merkezinin) içerisinde bulunduğu ve kamuoyunda Hürriyet Medya Towers olarak bilinen, 4 adet gayrimenkulün satın alınması hususunda Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş. ile görüşmeler neticesinde tüm şartlar üzerinde mutabakat sağlanmış olup ilgili gayrimenkuller 27 Ocak 2012 tarih ve 145 numaralı Yönetim Kurulu Kararı’na istinaden aynı tarihte Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Toplam alım bedeli 127.500.000 ABD Doları olup, 17.500.000 ABD Doları tapu devrinde peşin olarak ödenmiş, geri kalan bakiye de 32 eşit taksitte ödenmiştir. 1 Şubat 2012 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin tapu devirleri Şirket adına tamamlanmıştır. Bilanço tarihi itibarıyla, projenin satışı yapılan ünitelerinin teslimine başlanılmıştır.

(***) İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9773 Ada, 3 numaralı parselde gerçekleştirilen projeye ilişkindir. Söz konusu arsa üzerinde yapılması planlanan Nurol Tower projesinin inşaatı için 4 Kasım 2011 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup, inşai faaliyet aşamasına geçilmiştir. Şirket’in, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9773 Ada, 3 numaralı parsel üzerinde, (Nurol İnşaat A.Ş.’nin yüklenicisi olduğu) inşaat projesi bilanço tarihi itibarıyla tamamlanmış olup, projenin satışı yapılan ünitelerinin teslimine başlanılmıştır.

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in inşaat projeleri üzerinde 831.136.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 833.072.000 TL).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Verilen avanslar (*)	88.013.325	86.407.895
Peşin ödenen giderler	794.617	657.822
Peşin ödenen komisyon giderleri	769.024	769.024
Toplam	89.576.966	87.834.741

(*) Şirket'in 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, 88.013.325 TL tutarındaki verilen sipariş avanslarının, 86.295.689 TL tutarındaki kısmı Nurol Life projesine ilişkin ödenen avanslardan, 1.717.636 TL tutarındaki kısmı ise diğer çeşitli avanslardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenen komisyon giderleri	4.471.583	5.198.641
Gelecek yıllara ait Avm Giderleri	2.874.564	-
Peşin ödenen giderler	19.566	7.463
Toplam	7.365.713	5.206.104

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Alınan avanslar (*)	295.776.289	332.911.179
Ertelenmiş gelirler	972.531	1.491.315
Toplam	296.748.820	334.402.494

(*) 30 Haziran 2017 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.

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Alınan avanslar (*)	13.969.034	19.849.607
Gelecek yıllara ait gelirler	302.052	-
Toplam	14.271.086	19.849.607

(*) 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurol Life, Nurol Tower ve Nurol Park projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	729.826.970	461.565.000
Toplam	729.826.970	461.565.000

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, Şirket Oasis Outlet Bağcılar dışındaki yatırım amaçlı gayrimenkul dışındaki gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	“Emsal karşılaştırma”	26 Aralık 2016	386.190.000
Oasis Outlet/Bağcılar	“Emsal karşılaştırma”	30 Haziran 2017	268.560.000
Nurol Plaza	“Emsal karşılaştırma”	28 Aralık 2016	38.965.000
Nurol Residence	“Emsal karşılaştırma”	26 Aralık 2016	26.895.000
Bodrum Oasis	“Emsal karşılaştırma”	27 Aralık 2016	9.120.000
Ankara Karum	“Emsal karşılaştırma”	26 Aralık 2016	395.000
Toplam			730.125.000

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 3.864.003 TL (30 Haziran 2016: 3.111.606 TL) kira geliri elde etmiştir.

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 139.737.270 TL’dir (31 Aralık 2016: 134.798.146 TL).

Nurol Tower projesi üzerinde Alternatifbank A.Ş.’den alınan kredilere ilişkin olarak 160.000.000 ABD Doları tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir.

30 Haziran 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	İlaveler	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	Çıkış	30 Haziran 2017
Nurol Tower	386.190.000	-	-	-	-	386.190.000
Oasis Outlet/Bağcılar (*)	-	-	247.094.619	21.465.381	-	268.560.000
Nurol Plaza	38.965.000	-	-	-	-	38.965.000
Nurol Residence	26.895.000	234.229	-	-	(565.000)	26.564.229
Oasis Bodrum	9.120.000	32.741	-	-	-	9.152.741
Karum AVM	395.000	-	-	-	-	395.000
Toplam	461.565.000	266.970	247.094.619	21.465.381	(565.000)	729.826.970

(*) Şirket önceki dönemlerde stoklar altında sınıflamış olduğu 247.094.619 TL tutarındaki Nurol Park projesine ilişkin ticari üniteleri kullanımda yapmış olduğu değişiklik sebebi ile 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2016	İlaveler	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2016
Nurol Tower (*)	-	5.294.486	138.258.943	103.176.057	246.729.486
Nurol Plaza (**)	37.490.000	-	(2.687.314)	-	34.802.686
Nurol Residence	25.650.000	7.039	-	-	25.657.039
Oasis Bodrum	8.375.000	-	-	-	8.375.000
Arsalar	2.215.000	-	-	-	2.215.000
Karum AVM	370.000	-	-	-	370.000
Toplam	74.100.000	5.301.525	135.571.629	103.176.057	318.149.211

(*) Şirket önceki dönemlerde stoklar altında sınıflamış olduğu 138.258.943 TL tutarındaki Nurol Tower projesine ilişkin ticari üniteleri kullanımda yapmış olduğu değişiklik sebebi ile 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiştir.

(**) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı Nurol Plaza içerisinde yer alan 2.687.314 TL tutarında 39 ve 40 nolu bağımsız bölümler, Şirket'in kullanımında yapmış olduğu değişiklik sebebi ile maddi duran varlıklara transfer edilmiştir.

10. TÜREV ARAÇLAR

	30 Haziran 2017		31 Aralık 2016	
	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer
Faiz oranı swap	-	-	78.595.467	(98.894)
	-	-	78.595.467	(98.894)

11. FİNANSAL BORÇLAR

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli banka kredileri	119.251.216	90.150.000
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	119.251.216	90.150.000
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	95.787.359	156.992.245
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	95.787.359	156.992.245
Uzun vadeli banka kredileri	547.610.846	490.696.597
Uzun vadeli banka kredileri	547.610.846	490.696.597
Toplam finansal borçlanmalar	762.649.421	737.838.842

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

Para cinsi	30 Haziran 2017		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
TL	15,50 – 17,40	379.674.101	379.674.101
ABD Doları	5,50 – 5,60	109.200.000	382.975.320
Toplam		488.874.101	762.649.421

Para cinsi	31 Aralık 2016		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	Libor+5,50-6,60	131.351.990	462.253.924
TL	15,50-17,45	275.584.918	275.584.918
Toplam		406.936.908	737.838.842

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	215.038.575	247.142.245
1 - 2 yıl	136.084.866	193.742.547
2 - 3 yıl	168.992.234	115.463.591
3 - 4 yıl	153.083.285	101.675.005
4 - 5 yıl	89.450.461	79.815.454
Toplam	762.649.421	737.838.842

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, Şirket’in 762.649.421 TL tutarındaki kredisi ile ilgili olarak yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 831.136.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 833.072.000 TL).

12. BORÇLANMA MALİYETİ

Şirket’ in 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla toplam finansman gideri 52.417.572 TL (30 Haziran 2016: 29.586.608 TL) olup, bu tutarın 9.395.030 TL’lik (30 Haziran 2016: 18.697.590 TL) kısmı inşaat maliyetleri içinde aktifleştirilmiş, geriye kalan 43.022.542 TL’lik (30 Haziran 2016: 10.889.018 TL) kısmı finansman giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla aktifleştirmede dikkate alınan borçlanma oranı %16’dır (30 Haziran 2016: %16).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket’in 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ’ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ’ler	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	832.142.608	834.078.608
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	-	-
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	-	-
	832.142.608	834.078.608

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, Şirket’in vermiş olduğu TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı %394,71’dir (31 Aralık 2016: %404,09).

Şirket bilanço tarihi itibarıyla Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, Şirket’in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 94.317.594 TL (31 Aralık 2016: 81.877.499 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, Şirket’in Bağcılar, Kirazlı Köyü 153 ada 14 parsel numaralı arsa niteliğindeki gayrimenkulü üzerinde Akbank T.A.Ş.’den alınan kredilere ilişkin olarak 1. derece 270.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

	30 Haziran 2017		31 Aralık 2016	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	270.000.000	270.000.000	270.000.000	270.000.000
ABD Doları	160.000.000	561.136.000	160.000.000	563.072.000
Toplam	430.000.000	831.136.000	430.000.000	833.072.000

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017		31 Aralık 2016	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	3.132.027	3.132.027	1.026.489	1.026.489
	3.132.027	3.132.027	1.026.489	1.026.489

Şirket'in aleyhine açılmış davalar

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafından 15 Aralık 2011 tarihinde Nurol Tower projesinin geliştirileceği yerin avan proje onayı yapıldığı ve yeni yapı ruhsatı tanzim edilinceye kadar inşaatın durdurulmasına ilişkin idari karar alınmıştır. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü proje kapsamında inşa edilen binanın mahrecinin bulunmamasına, arka cephesinde bulunan, giriş çıkış olmayan viyadük devamı transit E-5 Karayolundan kotlandırılmasının İstanbul İmar Yönetmeliği'ne aykırılığı nedeniyle 10 Mayıs 2013 tarihinde aykırılık giderilinceye kadar her türlü inşai faaliyetin durdurulmasına karar vermiştir. 10 Mayıs 2013 tarihli idari işlemin yürütmesinin durdurulması amacıyla 22 Mayıs 2013 tarihinde Şirket tarafından İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nde dava açılmıştır. 29 Mayıs 2013 tarihinde Mahkeme 10 Mayıs 2013 tarih ve 33991155 sayılı idari işlem için savunma ve ara cevap alınmasına karar vermiştir. Mahkeme 24 Temmuz 2014 tarihli duruşmada İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün inşai faaliyetin durdurulmasını, yetki yönünden hukuka aykırı bularak iptaline ilişkin karar vermiştir. Davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İstanbul Valiliği tarafından davanın kabul kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuş olup, 9. İdare Mahkemesi tarafından davanın kabulüne karar verilmiştir ve inşai faaliyetlerin durdurulmasına yönelik işlemi iptal edilmiştir. Davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İstanbul Valiliği tarafından davanın kabulü kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Danıştay tarafından 22 Haziran 2016 tarihinde Davalı İdarelerin temyiz talebinin reddine ve Mahkeme kararının onanması hükmedilmiş olup ilgili hususa ilişkin Danıştay Kararı 4 Ağustos 2016 tarihinde tebliğ edilmiştir. Danıştay'ın onama kararına karşı Davalı İdareler 17 Ekim 2016 tarihinde karar düzeltme dilekçesi sunmuş olup, 16 Kasım 2016 tarihinde Şirket'e karar düzeltmeye yanıt dilekçesi sunulmuş olup, Danıştay nezdinde karar düzeltme incelemesi devam etmektedir.

Nurol Tower projesinin yer aldığı taşınmazlara 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 olunmuş olup, yargılama devam etmektedir.

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği düşünülmektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	126.644	101.679
Toplam	126.644	101.679

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Maliyet giderleri karşılığı (*)	17.477.607	18.334.350
Dava karşılığı	519.491	519.491
Toplam	17.997.098	18.853.841

(*) 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, 17.477.607 TL (31 Aralık 2016: 18.334.350 TL) tutarındaki kısa vadeli karşılıkların 13.435.321 TL (31 Aralık 2016: 13.485.122 TL) tutarındaki kısmı Nurool Park projesi, 4.042.286 TL (31 Aralık 2016: 4.849.228 TL) tutarındaki kısmı Nurool Tower projesi nedeniyle ayrılan maliyet gider karşılıklarından oluşmaktadır.

Diğer dönen varlıklar

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	33.502.452	40.349.792
Personel avansları	65.517	56.528
İş avansları	77.470	43.861
Toplam	33.645.439	40.450.181

Diğer duran varlıklar

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	93.644.313	76.198.498
Toplam	93.644.313	76.198.498

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve kesintiler	843.514	1.705.078
Toplam	843.514	1.705.078

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017		31 Aralık 2016	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	65,98	52.787.760	65,98	52.787.760
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	7,98	6.387.900	7,98	6.387.900
Halka açık kısım	26,02	20.812.100	26,02	20.812.100
Diğer	0,02	12.240	0,02	12.240
Toplam	100	80.000.000	100	80.000.000

Sermaye tescil işlemleri sonucunda, sermaye 40.000.000 TL’den 80.000.000 TL’ye arttırılmış olup, 40.000.000 TL nominal değerli payların toplam satış bedeli 140.000.000 TL olup, söz konusu satış neticesinde 100.000.000 TL emisyon primi oluşmuştur.

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, Şirket’in ödenmiş sermayesi 80.000.000 TL olup, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 80.000.000 adet (31 Aralık 2016: her biri 1 TL nominal değerde 80.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir.

Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL dir. Sermaye Piyasası Kurulu’nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2013-2017 yılları arası dönem için (5 yıl) için geçerlidir.

19 Haziran 2015 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu toplantısında; Şirket Esas Sözleşmesi’nin 12. maddesinde belirtilen çağrı ve ilan usulünün takip edilmesine gerek olmadığına oybirliği ile karar verilerek, Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesinin verdiği yetkiye istinaden Şirketin 200.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1 TL nominal değerde 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, Şirket’in mevcut hissedarlarından Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi haricindeki hissedarlarının rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere 140.000.000 TL artırılarak 180.000.000 TL’ye çıkarılmasına karar verilmiştir.

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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (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 arı olmak suretiyle toplam satış tutarı 140.000.000 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.’nin Toptan Satışlar Pazarı’nın Kuruluş ve İşleyiş Esasları Genelgesi çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanmış 40.000.000 TL tutarında artırılarak 80.000.000 TL’ye çıkarılmasına ilişkin sermaye artırım işlemlerinin tetkiki sonucunda; 20 Ocak 2016 tarihli ve 2016 / 3 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile nakit olarak artırılan 40.000.000 TL’lik sermaye tutarının tamamının Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, Sermaye artırım işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesine ilişkin tadil metninin tescil ve ilanına, oy birliği ile karar verilmiş olup, 29 Şubat 2016 tarihinde sermaye tutarı tescil edilmiştir.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	2.398.514	2.398.514
Toplam	2.398.514	2.398.514

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

Paylara İlişkin Primler

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Hisse senedi ihraç primleri	100.000.000	100.000.000
Toplam	100.000.000	100.000.000

Sermaye tescil işlemleri sonucunda, sermaye 40.000.000 TL’den 80.000.000 TL’ye artırılmış olup 40.000.000 TL nominal değerli payların toplam satış bedeli 140.000.000 TL olup, söz konusu satış neticesinde 100.000.000 TL emisyon primi oluşmuştur.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 30 Haziran 2017 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 3.855 TL (31 Aralık 2016: 25.104 TL aktüeryal kazanç) tutarındaki aktüeryal kazançların, 1 Ocak 2013’ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kar Dağıtımı

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

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

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>				
Konut satış geliri	106.924.767	54.499.598	61.365.411	14.258.008
Kira gelirleri	3.864.003	2.087.238	3.111.606	1.517.880
Toplam hasılat	110.788.770	56.586.836	64.477.017	15.775.888
Satışların maliyeti	(69.629.417)	(40.709.175)	(27.524.600)	(6.197.637)
Brüt kar	41.159.353	15.877.661	36.952.417	9.578.251

30 Haziran 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Satılan konutların maliyeti	(68.657.352)	(40.310.276)	(26.852.963)	(5.879.082)
İşletme giderleri	(972.065)	(398.899)	(671.637)	(318.555)
Toplam	(69.629.417)	(40.709.175)	(27.524.600)	(6.197.637)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Haziran 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Reklam ve tanıtım giderleri	(9.298.408)	(4.913.313)	(9.594.045)	(3.575.084)
Personel giderleri	(2.041.317)	(1.071.115)	(1.848.645)	(981.124)
Ofis giderleri	(430.668)	(288.535)	(255.881)	(184.568)
Danışmanlık giderleri	(490.996)	(221.061)	(199.056)	(124.945)
Amortisman giderleri	(62.410)	(30.677)	(174.511)	(70.043)
Kira giderleri	(95.084)	(45.744)	(70.066)	(35.116)
Diğer giderler	(316.856)	(193.654)	(176.717)	(101.028)
Toplam	(12.735.739)	(6.764.099)	(12.318.921)	(5.071.908)

30 Haziran 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Personel giderleri	(1.828.678)	(871.866)	(1.676.355)	(997.172)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(456.980)	(192.338)	(671.905)	(648.508)
Kira ve aidat giderleri	(359.814)	(187.137)	(593.088)	(278.921)
Sigorta giderleri	(138.867)	(71.052)	(72.572)	(38.899)
Danışmanlık giderleri	(136.541)	(51.990)	(300.391)	(267.580)
Vergi, resim ve harç giderleri	(119.508)	(24.476)	(650.042)	(291.801)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	(99.917)	(99.917)	(76.573)	(35.522)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(91.363)	(36.157)	(80.318)	(60.710)
Amortisman ve itfa giderleri	(64.945)	(31.923)	(416.033)	(22.806)
Şüpheli alacak karşılığı	-	-	(19.078)	-
Diğer giderler	(323.515)	(171.162)	(483.296)	(172.304)
Toplam	(3.620.128)	(1.738.018)	(5.039.651)	(2.814.223)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Haziran 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Nitelik				
Satışların maliyeti	(69.629.417)	(40.709.175)	(27.524.600)	(6.197.637)
Reklam ve tanıtım giderleri	(9.298.408)	(4.913.313)	(9.594.045)	(3.575.084)
Personel giderleri	(3.869.995)	(1.942.981)	(3.525.000)	(1.978.296)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(887.648)	(480.873)	(927.786)	(833.076)
Danışmanlık giderleri	(627.537)	(273.051)	(499.447)	(392.525)
Kira giderleri	(454.898)	(232.881)	(663.154)	(314.037)
Amortisman ve itfa giderleri	(127.355)	(62.600)	(590.544)	(92.849)
Sigorta giderleri	(138.867)	(71.052)	(72.572)	(38.899)
Vergi giderleri	(119.508)	(24.476)	(650.042)	(291.801)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	(99.917)	(99.917)	(76.573)	(35.522)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(91.363)	(36.157)	(80.318)	(60.710)
Şüpheli alacak karşılığı	-	-	(19.078)	-
Diğer giderler	(640.371)	(364.816)	(660.013)	(273.332)
Toplam	(85.985.284)	(49.211.292)	(44.883.172)	(14.083.768)

19. FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)

30 Haziran 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Faiz giderleri	(39.714.720)	(22.471.124)	(11.526.126)	(4.239.676)
Kambiyo zararları	(3.307.821)	13.176.120	(6.847.174)	(6.847.174)
Komisyon giderleri	(727.058)	(365.537)	-	-
Türev finansal araçlardan giderler	-	-	(292.002)	-
Diğer banka masrafları	(55.936)	(11.673)	(30.796)	(15.066)
Toplam	(43.805.535)	(9.672.214)	(18.696.098)	(11.101.916)

30 Haziran 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Bankalardan alınan faiz gelirleri	166.412	72.708	32	-
Türev finansal araçlardan gelirler	167.871	78.457	127.352	127.352
Kambiyo karları	-	-	8.303.675	-
Toplam	334.283	151.165	8.431.059	127.352

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Net dönem karı / (zararı)	4.435.759	23.868.242	97.178.138	(9.301.109)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	80.000.000	80.000.000	66.813.187	66.813.187
Pay başına kazanç / (kayıp)	0,0554	0,2983	1,4545	(0,1392)

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Döviz kuru riski

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

Şirket’in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

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

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Varlıklar	94.439.631	158.835.641
Yükümlülükler	(639.518.217)	(777.166.396)
Net bilanço pozisyonu	(545.078.586)	(618.330.755)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2017 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
Dönen Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	25.490.208	89.396.708
Nakit ve nakit benzerleri	99.053	613.982	2.549.806
Duran Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	710.877	2.493.117
Toplam varlıklar	99.053	26.815.067	94.439.631
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(10.950.000)	(38.402.745)
Diğer yükümlülükler	-	(71.573.065)	(251.013.898)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(98.250.000)	(344.572.575)
Diğer yükümlülükler	-	(1.576.516)	(5.528.999)
Toplam yükümlülükler	-	(182.349.581)	(639.518.217)
Net bilanço pozisyonu	99.053	(155.534.514)	(545.078.586)
Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;			
ABD Doları karşısında			(545.475.095)
Avro karşısında			396.509
Net yabancı para pozisyonu			(545.078.586)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2016 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
Dönen Varlıklar			
Ticari alacaklar	219	42.980.230	151.256.838
Nakit ve nakit benzerleri	29.201	1.731.260	6.200.983
Duran Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	391.515	1.377.820
Toplam varlıklar	29.420	45.103.005	158.835.641
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari borçlar	(103.843)	(306)	(386.324)
Finansal yükümlülükler	-	(36.985.320)	(130.158.738)
Diğer yükümlülükler	(12.530)	(87.784.607)	(308.978.074)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(94.366.670)	(332.095.185)
Diğer yükümlülükler	-	(1.576.516)	(5.548.075)
Toplam yükümlülükler	(116.373)	(220.713.419)	(777.166.396)
Net bilanço pozisyonu	(86.953)	(175.610.414)	(618.330.755)
Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;			
ABD Doları karşısında			(618.008.169)
Avro karşısında			(322.586)
Net yabancı para pozisyonu			(618.330.755)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Aşağıdaki tablo Şirket’in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10’luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları’nın ve Avro’nun TL karşısında %10 oranında değer artışının / azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Haziran 2017	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(54.547.510)	54.547.510	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(54.547.510)	54.547.510	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	39.651	(39.651)	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	39.651	(39.651)	-	-
31 Aralık 2016	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(61.800.817)	61.800.817	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(61.800.817)	61.800.817	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(32.259)	32.259	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(32.259)	32.259	-	-

23. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

24. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	20.857.647	22.202.795
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (a)	1.498.716.565	1.450.891.691
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23 / (f)	5.824	4.789
Diğer varlıklar		368.681.396	387.837.449
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.888.261.432	1.860.936.724
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3 / (k)	762.649.421	737.838.842
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23 / (f)	102.255	27.657
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	210.825.111	206.410.601
Diğer kaynaklar		914.684.645	916.659.624
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.888.261.432	1.860.936.724
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	20.854.937	22.181.370
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1.006.608	1.006.608
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (1)	-	-

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. 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)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (a),(b)	%79,37	%77,97	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	%1,10	%1,19	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (c)	-	-	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%362,27	%357,96	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)	%1,10	%1,19	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (1)	-	-	Azami %10

(*) Şirket'in 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla 94.317.594 TL (31 Aralık 2016: 81.877.499 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar “Gayrinakdi Krediler” ve “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 13).