

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 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. Genel Kuruluna

Giriş

1. Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 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 tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e "Ara Dönem Finansal Raporlama ("TMS 34") 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 Standartları'na 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, 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.


Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Ağustos 2018

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.....	5-38
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	5-13
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	13-14
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	15-17
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	19
NOT 7 STOKLAR	20
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	20-21
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	21-23
NOT 10 FİNANSAL BORÇLAR	23-24
NOT 11 BORÇLANMA MALİYETİ	24
NOT 12 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	25-26
NOT 13 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	26-27
NOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	27-30
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	30
NOT 16 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	31
NOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	32
NOT 18 FİNANSMAN GELİR/(GİDERLERİ).....	32
NOT 19 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	33
NOT 20 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	33
NOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	33-36
NOT 22 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	36
NOT 23 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	36-38

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		645.498.258	895.728.538
Nakit ve nakit benzerleri	5	13.938.636	12.470.059
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4,6	228.815	253.352
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	50.150.064	74.553.180
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	4	-	10.565
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		2.632.214	6.009.371
Stoklar	7	549.340.856	770.889.478
Peşin ödenmiş giderler	8	16.101.332	19.023.818
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13	104.617	131.908
Diğer dönen varlıklar	13	13.001.724	12.386.807
DURAN VARLIKLAR		1.118.686.331	945.281.969
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	5.622.166	8.386.600
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.593.269	1.264.747
Maddi duran varlıklar		3.608.661	3.649.105
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	961.025.630	786.845.000
Peşin ödenmiş giderler	8	13.544.770	15.365.294
Diğer duran varlıklar	13	133.291.835	129.771.223
TOPLAM VARLIKLAR		1.764.184.589	1.841.010.507
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.082.485.481	1.145.411.307
Kısa vadeli borçlanmalar	10	151.078.677	151.442.418
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	10	183.877.357	223.223.706
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4,6	598.065.971	591.227.508
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	46.661.756	63.088.151
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		297.990	140.060
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	62.048.214	1.531
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		454.295	416.360
Ertelemiş gelirler	8	26.335.333	94.025.114
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		158.014	158.014
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	13.192.489	20.797.708
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	315.385	890.737
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		570.741.414	478.126.132
Uzun vadeli borçlanmalar	10	569.496.044	466.384.594
Ertelemiş gelirler	8	985.117	11.503.074
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		260.253	238.464
ÖZKAYNAKLAR		110.957.694	217.473.068
Ödenmiş sermaye	14	80.000.000	80.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14	100.000.000	100.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>	14	(31.477)	17.753
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları/kazançları</i>	14	(31.477)	17.753
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	4.802.656	4.802.656
Geçmiş yıllar karı		32.652.659	21.582.841
Net dönem karı/(zararı)		(106.466.144)	11.069.818
TOPLAM KAYNAKLAR		1.764.184.589	1.841.010.507

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

<i>Dipnot referansları</i>	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan - 30 Haziran 2017	
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	15	125.171.758	61.211.918	110.788.770	56.586.836
Satışların maliyeti (-)	15	(86.864.704)	(43.286.150)	(69.629.417)	(40.709.175)
Brüt kar		38.307.054	17.925.768	41.159.353	15.877.661
Pazarlama giderleri (-)	16	(7.451.239)	(4.266.474)	(12.735.739)	(6.764.099)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(12.258.124)	(5.790.457)	(3.620.128)	(1.738.018)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		37.578.813	8.128.831	57.612.689	31.415.784
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(21.714.569)	(12.960.541)	(34.459.164)	(5.402.037)
Esas faaliyet karı		34.461.935	3.037.127	47.957.011	33.389.291
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		19.500	-	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		-	-	(50.000)	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		34.481.435	3.037.127	47.907.011	33.389.291
Finansman geliri	18	920.016	907.838	334.283	151.165
Finansman gideri (-)	18	(141.867.595)	(94.885.348)	(43.805.535)	(9.672.214)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		(106.466.144)	(90.940.383)	4.435.759	23.868.242
Dönem vergi geliri/(gideri)	19	-	-	-	-
Dönem karı/(zararı)		(106.466.144)	(90.940.383)	4.435.759	23.868.242
Adi pay başına kazanç/(kayıp)	20	(1,3308)	(1,1368)	0,0554	0,2983
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(49.230)	(23.279)	(21.249)	(12.249)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(49.230)	(23.279)	(21.249)	(12.249)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(106.515.374)	(90.963.662)	4.414.510	23.855.993

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar (zararları)/karı	Birikmiş karlar Net dönem karı/(zararı)	Özkaynaklar
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
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	80.000.000	100.000.000	17.753	4.802.656	21.582.841	11.069.818	217.473.068
Transferler	-	-	-	-	11.069.818	(11.069.818)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(49.230)	-	-	(106.466.144)	(106.515.374)
30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	80.000.000	100.000.000	(31.477)	4.802.656	32.652.659	(106.466.144)	110.957.694

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnotlar	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2017
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		9.380.289	16.166.573
Dönem Karı/(Zararı)		(106.466.144)	4.435.759
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		112.001.122	21.784.840
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	150.826	127.355
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		33.989	384.608
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler,net	18	60.196.679	39.548.308
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları		76.934.881	3.307.821
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		-	(167.871)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(19.500)	50.000
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler</i>		(19.500)	50.000
Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler</i>	9	(25.295.753)	(21.465.381)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		3.906.741	(10.011.795)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		3.059.200	(80.559)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		4.743.010	(3.901.834)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		68.754.375	(26.657.523)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(9.587.932)	42.638.275
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		27.192.087	33.459.272
Ertelenmiş gelirdeki artışlar ile ilgili düzeltmeler		(78.207.738)	(43.232.195)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		84.618	117.033
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(12.130.879)	(12.354.264)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		9.441.719	16.208.804
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(61.430)	(42.231)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		3.818.488	24.707
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		(110.382)	(223.323)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(3.211.130)	(266.970)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		7.140.000	515.000
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(8.998.790)	(25.121.413)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	10	440.900.000	314.457.078
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	10	(455.221.974)	(297.239.610)
Ödenen faiz		(60.328.242)	(35.429.429)
Alınan faiz		920.016	166.412
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		62.000.000	-
Diğer nakit giriş çıkışları		2.731.410	(7.144.840)
Türev araçlardan nakit girişleri		-	68.976
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış		4.199.987	(8.930.133)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	3.278.267	15.840.628
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	7.478.254	6.910.495

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 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. 30 Haziran 2018 itibarıyla Şirket’in hisselerinin %26,02’si halka açık durumdadır.

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 56 kişidir (31 Aralık 2017: 54 kişi).

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 8 Ağustos 2018 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 2018 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 2017 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 2017 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 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)

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 Eylül 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 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

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 Tebliği hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGGK 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 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 645.498.258 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.082.485.481 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir. Şirket borçlanma sınırına uyum konusunu yakından takip etmekte olup sene sonu itibarıyla uyumun sağlanması için öngörülen planlar üzerinde çalışmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tutarları yaklaşık 1.510.366.486 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 118, 327 ve 203'dür. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 150 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 968 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 187 adet konut teslim edilmiştir. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 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)

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 2018 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller altında takip ettiği Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park Projesi ticari ünitelerine ilişkin kiralama faaliyetleri ile ilgili çalışmalarını sürdürmekte olup, 30 Haziran 2018 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.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

2.3.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

a. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- 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 şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.
- 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. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 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; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 1, "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması", TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
- TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.

b. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- 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 hakkını 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 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)

2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3, 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11, 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12, 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.

TMS 19 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar', planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması,

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

- a. TFRS 16, 'Kiralama işlemleri'
- b. TFRS Yorum 22, 'Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar'

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

- TFRS 2, "Hisse bazlı ödemeler" değişiklikler,
- TMS 12, 'Gelir vergileri' değişiklikler
- TMS 40, 'Yatırım amaçlı gayrimenkuller' değişiklikler
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri
- TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'
- 2015-2017 dönemi yıllık iyileştirmeler
- TMS 19, 'Çalışanlara sağlanan faydalar' değişiklikler
- TFRS 4, 'Sigorta sözleşmeleri' değişiklikler
- TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' değişiklikler
- TFRS 9, 'Finansal araçlar' değişiklikler
- TMS 28, 'İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar' değişiklikler

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 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 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 konulardan etkilendikleri için ayrı ayrı yönetilmektedir. Şirket yönetimi, bölümlerin performansını değerlendirirken brüt karlılığı en uygun yöntem olarak belirlemiştir (Not 3).

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 2018 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının ayınlarını uygulamaya devam etmektedir.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamış olup, 31 Aralık 2017 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	Pazar m ² değeri TL
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	27.105
Oasis Outlet/AVM	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	11.810
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	15.839
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	8.585
Nurol Life	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	6.236
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	4.910
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	3.750

Nurol Tower

Şirket, 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 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 Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:8 No:35 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'ye hazırlatılan 29 Aralık 2017 tarihli rapora göre Nurol Tower'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 547.510.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanan 128 adet bağımsız bölümün gerçeğe uygun değeri KDV hariç 419.800.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde Alternatifbank A.Ş. lehine 1. dereceden 603.504.000 TL (160.000.000 ABD Doları) bedelle ipotek şerhi yer almaktadır.

Nurol Plaza

Şirket, 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 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:8 No:35 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'ye hazırlatılan 29 Aralık 2017 tarihli rapora göre Nurol Plaza'nın pazar yaklaşımı yönetimine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 52.810.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Nurol Residence

Şirket, 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 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:8 No:35 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'ye hazırlatılan 29 Aralık 2017 tarihli rapora göre Nurol Residence'ın pazar yaklaşımı yönetimine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 31.005.000 TL'dir.

Oasis Bodrum

Şirket, 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Oasis Bodrum'u yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Oasis Bodrum, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yeniköy mahallesi, Göktepe mevki, 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:8 No:35 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'ye hazırlatılan 29 Aralık 2017 tarihli rapora göre Oasis Bodrum'un pazar yaklaşımı yönetimine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 10.560.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 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 Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Karum İş ve Alışveriş Merkezi

Şirket, 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 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:8 No:35 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2017 tarihli rapora göre Karum AVM'nin pazar yaklaşımı yönetimine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 420.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Oasis Outlet/Bağcılar

Şirket, 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Oasis Outlet/Bağcılar'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Oasis Outlet/Bağcılar, İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, 15 Temmuz mahallesi, 245DS4B pafta, 3153 ada 14 no'lu parselde kayıtlı 87 adet dükkandan oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:8 No:35 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2017 tarihli rapora göre Oasis Outlet/Bağcılar'ın pazar yaklaşımı yönetimine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 272.250.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Nurol Life

Şirket 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2017 tarihine kadar stoklarında taşıdığı 152.794.247 TL maliyet değerli Nurol Life'a ait ticari üniteleri yatırım amaçlı gayrimenkuller altına sınıflamıştır. Nurol Life, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Cendere caddesi, Huzur mahallesi, 4 pafta, 3 ada 54 no'lu parselde kayıtlı 30 adet dükkandan oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:8 No:35 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2017 tarihli rapora göre Oasis Outlet/Bağcılar'ın pazar yaklaşımı yönetimine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 178.090.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 13). Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 133.291.835 TL (31 Aralık 2017: 129.771.223 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutar uzun vadeli olarak sınıflanmıştır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 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)

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Haziran 2018 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 2018 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 Residence	1.401.819	1.401.819	-	-
Nurol Park	910.421	513.382	-	-
Nurol Plaza	889.802	889.802	-	-
Oasis Bodrum	609.409	609.409	-	551.417
Nurol Tower	537.439	115.420	-	-
Karum AVM	13.500	13.500	-	-
Nurol Life	-	-	25.295.753	2.659.713
Ara toplam	4.362.390	3.543.332	25.295.753	3.211.130
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Life	86.533.241	21.043.800	-	12.667.674
Nurol Park	28.034.709	10.856.040	-	1.235.496
Nurol Tower	6.241.418	2.863.882	-	-
Ara toplam	120.809.368	34.763.722	-	13.903.170
Toplam	125.171.758	38.307.054	25.295.753	17.114.300

(*) 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 2018 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 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 2018 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 2018	31 Aralık 2017
Bankalar		
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. (“Nurol Bankası”)	676.359	33.894
Toplam	676.359	33.894

Kısa vadeli ticari alacaklar

Gürol Çarmıklı	214.353	177.279
Figen Çarmıklı	11.452	11.452
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş. (“Nurol İşletme”)	2.655	897
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	355	-
Gürhan Çarmıklı	-	16.601
Melih Kayaalp	-	28.687
Aynur Türkan Çarmıklı	-	18.436
Toplam	228.815	253.352

Kısa vadeli diğer alacaklar

Nurol Enerji Üretim ve Pazarlama A.Ş.	-	2.113
Nurol İşletme	-	2.113
Turser Turizm Servis ve Ticaret A.Ş.	-	2.113
Nurol Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. (“Nurol Sigorta”)	-	2.113
Nurol Bankası	-	2.113
Toplam	-	10.565

Kısa vadeli ticari borçlar

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. (*)	596.466.284	587.884.092
Nurol Holding A.Ş. (“Nurol Holding”)	408.947	2.581.099
Nurol Life Site Yönetimi	318.605	-
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	247.473	204.121
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	216.070	1.278
Nurol Sigorta	215.971	457.736
Nurol Tower Site Yönetimi	123.911	-
Nurol Park Site Yönetimi	52.096	-
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş. (“Bosfor Turizm”)	14.771	26.094
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetimi (“Nurol Konakları”)	1.843	71.541
Nurol Plaza Yönetimi (“Nurol Plaza”)	-	431
Nurol İşletme	-	1.116
Toplam	598.065.971	591.227.508

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 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)

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Nurol Holding (*)	62.046.820	1.531
Botim	1.394	-
Toplam	62.048.214	1.531

(*) 28 Haziran 2018 tarihinde Nurol Holding'den alınan kısa vadeli diğer borçlara ilişkin olarak 62.000.000 TL tutarındaki ödeme 5 Temmuz 2018 tarihinde ödenerek kapatılmıştır.

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Gelirler				

İlişkili taraflardan kira gelirleri

Nurol İnşaat	955.100	591.724	342.710	164.145
Nurol İşletme	13.500	6.750	12.261	6.237
Botim	1.800	900	-	-
Toplam	970.400	599.374	354.971	170.382

Giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
-----------------	---	--	---	--

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

Nurol Sigorta	333.809	32.956	304.367	130.217
Toplam	333.809	32.956	304.367	130.217

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

Nurol Holding	498.180	255.480	452.020	229.348
Toplam	498.180	255.480	452.020	229.348

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 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 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
--	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	616.164	509.423	227.618	134.031
Toplam	616.164	509.423	227.618	134.031

İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri

Nurol Tower Site Yönetimi	1.181.017	328.282	-	-
Nurol Park Site Yönetimi	824.816	29.866	-	-
Botim	798.914	795.399	-	-
Nurol Life Site Yönetimi	658.542	658.542	-	-
Nurol Konakları	480.276	252.770	302.334	128.669
Nurol Plaza	235.742	120.081	142.563	65.078
Toplam	4.179.307	2.184.940	444.897	193.747

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

Nurol Holding	61.169	42.758	7.039	3.345
Bosfor Turizm	45.927	29.614	205.839	146.737
Toplam	107.096	72.372	212.878	150.082

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
--	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları

(Yatırım harcamaları)

Nurol İnşaat	8.626.076	2.663.019	74.857.166	39.449.163
Toplam	8.626.076	2.663.019	74.857.166	39.449.163

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	455.824	272.242	400.902	218.551
Toplam	455.824	272.242	400.902	218.551

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 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

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kasa	9.336	4.928
Bankalar-Vadesiz mevduat	13.887.722	12.413.943
Diğer hazır değerler	41.578	51.188
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	13.938.636	12.470.059
Blokeli mevduatlar (-)	(6.460.382)	(9.191.792)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	7.478.254	3.278.267

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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
ABD Doları	7.360.906	7.568.031
TL	6.512.943	4.835.694
Avro	13.873	10.218
Toplam	13.887.722	12.413.943

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 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

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar	14.764.817	28.989.852
Alacak senetleri	36.988.879	46.646.965
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	228.815	253.352
Şüpheli ticari alacaklar	158.781	158.781
Ticari alacaklar reeskontu	(1.603.632)	(1.083.637)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(158.781)	(158.781)
Toplam	50.378.879	74.806.532

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

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alacak senetleri	6.914.937	9.254.377
Ticari alacaklar reeskontu	(1.292.771)	(867.777)
Toplam	5.622.166	8.386.600

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	598.065.971	591.227.508
Ticari borçlar	46.661.756	63.088.151
Toplam	644.727.727	654.315.659

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR

Tamamlanan konut inşaat projeleri

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Nurol Park Projesi	284.200.695	299.085.741
Nurol Life Projesi (*)	205.077.187	408.825.907
Nurol Tower Projesi	60.062.974	62.977.830
Toplam	549.340.856	770.889.478

(*) Nurol Life Projesi ile ilgili teslimler 2017 Ağustos ayında başlamış olup, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklarının kullanımında yapmış olduğu değişiklik sebebi ile önceden stoklar altında sınıflamış olduğu 152.794.247 TL tutarındaki 30 adet ticari ünite yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in inşaat projeleri üzerinde 1.698.012.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 873.504.000 TL).

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Verilen avanslar	12.061.124	15.743.515
Peşin ödenen giderler	2.574.040	2.511.279
Peşin ödenen komisyon giderleri	1.466.168	769.024
Toplam	16.101.332	19.023.818

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenen giderler	11.236.498	11.632.820
Peşin ödenen komisyon giderleri	2.308.272	3.732.474
Toplam	13.544.770	15.365.294

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 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 (Devamı)

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alınan avanslar (*)	24.520.324	93.679.484
Ertelenmiş gelirler	1.815.009	345.630
Toplam	26.335.333	94.025.114

(*) 30 Haziran 2018 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alınan avanslar (*)	985.117	11.503.074
Toplam	985.117	11.503.074

(*) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurol Life, Nurol Tower ve Nurol Park projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	961.025.630	786.845.000
Toplam	961.025.630	786.845.000

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 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)

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	"Pazar yaklaşımı"	29 Aralık 2017	412.679.500
Oasis Outlet/Bağcılar	"Pazar yaklaşımı"	29 Aralık 2017	272.250.000
Nurol Life	"Pazar yaklaşımı"	29 Aralık 2017	180.749.713
Nurol Plaza	"Pazar yaklaşımı"	29 Aralık 2017	52.810.000
Nurol Residence	"Pazar yaklaşımı"	29 Aralık 2017	31.005.000
Bodrum Oasis	"Pazar yaklaşımı"	29 Aralık 2017	11.111.417
Ankara Karum	"Pazar yaklaşımı"	29 Aralık 2017	420.000
Toplam			961.025.630

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 4.362.390 TL (30 Haziran 2017: 3.864.003 TL) kira geliri elde etmiştir.

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 584.750.548 TL'dir (31 Aralık 2017: 400.374.676 TL).

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

Nurol Life projesi üzerinde Burgan Bank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 698.300.000 TL tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir.

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2018
Nurol Tower	419.800.000	-	(7.120.500)	-	-	412.679.500
Oasis Outlet/Bağcılar	272.250.000	-	-	-	-	272.250.000
Nurol Life (*)	-	2.659.713	-	152.794.247	25.295.753	180.749.713
Nurol Plaza	52.810.000	-	-	-	-	52.810.000
Nurol Residence	31.005.000	-	-	-	-	31.005.000
Oasis Bodrum	10.560.000	551.417	-	-	-	11.111.417
Karum AVM	420.000	-	-	-	-	420.000
Toplam	786.845.000	3.211.130	(7.120.500)	152.794.247	25.295.753	961.025.630

(*) Şirket önceki dönemlerde stoklar altında sınıflamış olduğu 152.794.247 TL tutarındaki Nurol Life projesindeki 30 adet ticari üniteyi kullanımda yapmış olduğu değişiklik sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 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 2017	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	30 Haziran 2017
Nurol Tower	386.190.000	-	-	-	-	386.190.000
Oasis Outlet/Bağcılar (*)	-	-	-	21.465.381	247.094.619	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	(565.000)	21.465.381	247.094.619	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.

10. FİNANSAL BORÇLAR

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli banka kredileri	151.078.677	151.442.418
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	151.078.677	151.442.418
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	183.877.357	223.223.706
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	183.877.357	223.223.706
Uzun vadeli banka kredileri	569.496.044	466.384.594
Uzun vadeli banka kredileri	569.496.044	466.384.594
Toplam finansal borçlanmalar	904.452.078	841.050.718

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

Para cinsi	30 Haziran 2018		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	Libor+5,60-Libor+6,38	99.600.935	454.249.986
TL	15,90-22,50	450.202.092	450.202.092
Toplam			904.452.078

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Para cinsi	31 Aralık 2017		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	Libor+5,50-Libor+5,60	108.550.747	409.442.563
TL	15,50-18,75	431.608.155	431.608.155
Toplam			841.050.718

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	334.956.034	374.666.124
1 - 2 yıl	314.581.382	166.217.491
2 - 3 yıl	171.906.161	142.276.436
3 - 4 yıl	83.008.501	118.921.803
4 - 5 yıl	-	38.968.864
Toplam	904.452.078	841.050.718

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in 904.452.078 TL tutarındaki kredisi ile ilgili olarak yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 1.698.012.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 873.504.000 TL).

30 Haziran 2018 ve 2017 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

	2018	2017
Dönem başı-1 Ocak	841.050.718	737.838.842
Alınan finansal borçlar	440.900.000	314.457.078
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(455.221.974)	(297.239.610)
Kur farkı gideri	76.934.881	3.307.821
Faiz tahakkuklarındaki değişim	788.453	4.285.291
Toplam	904.452.078	762.649.422

11. BORÇLANMA MALİYETİ

Şirket' in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla toplam finansman gideri 141.053.065 TL olup tamamı finansman giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Haziran 2017: 52.417.571 TL, 9.395.030 TL'lik kısmı inşaat maliyetleri içinde aktifleştirilmiş, 43.022.541 TL'lik kısmı finansman giderlerinde muhasebeleştirilmiş olup, aktifleştirmede dikkate alınan borçlanma oranı %16'dır.).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket'in 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.706.714.753	875.005.808
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 (*)	70.447.849	76.241.940
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	-	-
	1.777.162.602	951.247.748

(*) 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 2018 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 70.447.849 TL (31 Aralık 2017: 76.241.940 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.

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır.).

30 Haziran 2018 ve 2017 itibarıyla Şirket'in kredilerine ilişkin ipotek detayı aşağıdaki şekildedir:

	30 Haziran 2018		31 Aralık 2017	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	968.300.000	968.300.000	270.000.000	270.000.000
ABD Doları	160.000.000	729.712.000	160.000.000	603.504.000
Toplam		1.698.012.000		873.504.000

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018		31 Aralık 2017	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.948.456	1.948.456	1.682.629	1.682.629
		1.948.456		1.682.629

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla taraf olduğu 151 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in finansal tablolarında 1.619.458 TL karşılık ayrılmıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

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

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

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği düşünülmektedir.

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

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	104.617	131.908
Toplam	104.617	131.908

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Maliyet giderleri karşılığı	11.573.031	19.178.250
Dava karşılığı	1.619.458	1.619.458
Toplam	13.192.489	20.797.708

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Diğer dönen varlıklar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	12.827.422	12.131.339
İş avansları	126.099	95.789
Personel avansları	48.203	41.694
Gelir tahakkukları	-	117.985
Toplam	13.001.724	12.386.807

Diğer duran varlıklar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	133.291.835	129.771.223
Toplam	133.291.835	129.771.223

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve kesintiler	315.385	890.737
Toplam	315.385	890.737

14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018		31 Aralık 2017	
	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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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 2018 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 2017: her biri 1 TL nominal değerde 80.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir.

19 Eylül 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 Nurool İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi haricindeki hissedarlarının rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere 140.000.000 TL arttırılarak 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 Nurool İnşaat'ın sermaye avansına mahsuben yapılacağı dikkate alınarak; tahsisli sermaye artırımına konu payların satış fiyatının, Şirket'in sermaye artırımına ilişkin 30 Eylül 2015 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Satışlar Pazarı'nın ("TSP") Kuruluş ve İşleyiş Esasları Genelgesi ("Genelge") çerçevesinde baz fiyattan aşağı olmamak üzere belirlenecek fiyattan kesinleştirilmesine karar verilmiştir.

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	4.802.656	4.802.656
Toplam	4.802.656	4.802.656

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 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 2018	31 Aralık 2017
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 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.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 30 Haziran 2018 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 31.477 TL (31 Aralık 2017: 17.753 TL aktüeryal kazanç) tutarındaki aktüeryal kayıplarının, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>				
Konut satış geliri	120.809.368	58.620.739	106.924.767	54.499.598
Kira gelirleri	4.362.390	2.591.179	3.864.003	2.087.238
Toplam hasılat	125.171.758	61.211.918	110.788.770	56.586.836
Satışların maliyeti	(86.864.704)	(43.286.150)	(69.629.417)	(40.709.175)
Brüt kar	38.307.054	17.925.768	41.159.353	15.877.661

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Satılan konutların maliyeti	(86.045.646)	(42.963.489)	(68.657.352)	(40.310.276)
İşletme giderleri	(819.058)	(322.661)	(972.065)	(398.899)
Toplam	(86.864.704)	(43.286.150)	(69.629.417)	(40.709.175)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Reklam ve tanıtım giderleri	(3.518.260)	(2.230.530)	(9.298.408)	(4.913.313)
Personel giderleri	(2.489.286)	(1.371.887)	(2.041.317)	(1.071.115)
Ofis giderleri	(445.363)	(222.358)	(430.668)	(288.535)
Danışmanlık giderleri	(395.198)	(245.429)	(490.996)	(221.061)
Kira giderleri	(63.143)	(19.060)	(95.084)	(45.744)
Amortisman giderleri	(40.935)	(39.362)	(62.410)	(30.677)
Diğer giderler	(499.054)	(137.848)	(316.856)	(193.654)
Toplam	(7.451.239)	(4.266.474)	(12.735.739)	(6.764.099)

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Kira ve aidat giderleri	(6.237.694)	(3.343.354)	(359.814)	(187.137)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(2.346.895)	(641.155)	(456.980)	(192.338)
Personel giderleri	(1.540.812)	(803.638)	(1.828.678)	(871.866)
Vergi, resim ve harç giderleri	(510.895)	(319.545)	(119.508)	(24.476)
Sigorta giderleri	(369.634)	(182.707)	(138.867)	(71.052)
Danışmanlık giderleri	(255.534)	(116.796)	(136.541)	(51.990)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(137.231)	(53.011)	(91.363)	(36.157)
Amortisman ve itfa giderleri	(109.891)	(37.533)	(64.945)	(31.923)
Diğer giderler	(749.538)	(292.718)	(423.432)	(271.079)
Toplam	(12.258.124)	(5.790.457)	(3.620.128)	(1.738.018)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Nitelik				
Satışların maliyeti	(86.864.704)	(43.286.150)	(69.629.417)	(40.709.175)
Kira ve aidat giderleri	(6.300.837)	(3.362.414)	(454.898)	(232.881)
Personel giderleri	(4.030.098)	(2.175.525)	(3.869.995)	(1.942.981)
Reklam ve tanıtım giderleri	(3.518.260)	(2.230.530)	(9.298.408)	(4.913.313)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(2.792.258)	(863.513)	(887.648)	(480.873)
Danışmanlık giderleri	(650.732)	(362.225)	(627.537)	(273.051)
Vergi giderleri	(510.895)	(319.545)	(119.508)	(24.476)
Sigorta giderleri	(369.634)	(182.707)	(138.867)	(71.052)
Amortisman ve itfa giderleri	(150.826)	(76.895)	(127.355)	(62.600)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(137.231)	(53.011)	(91.363)	(36.157)
Diğer giderler	(1.248.592)	(430.566)	(740.288)	(464.733)
Toplam	(106.574.067)	(53.343.081)	(85.985.284)	(49.211.292)

18. FİNANSMAN GELİR/(GİDERLERİ)

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Kambiyo zararları	(79.936.370)	(62.186.890)	(3.307.821)	13.176.120
Faiz giderleri	(61.116.695)	(32.245.448)	(39.714.720)	(22.471.124)
Komisyon giderleri	(727.057)	(365.537)	(727.058)	(365.537)
Diğer banka masrafları	(87.473)	(87.473)	(55.936)	(11.673)
Toplam	(141.867.595)	(94.885.348)	(43.805.535)	(9.672.214)

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Bankalardan alınan faiz gelirleri	920.016	907.838	166.412	72.708
Türev finansal araçlardan gelirler	-	-	167.871	78.457
Toplam	920.016	907.838	334.283	151.165

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. 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.

20. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Net dönem karı/(zararı)	(106.466.144)	(90.940.383)	4.435.759	23.868.242
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	80.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000
Pay başına kazanç/(kayıp)	(1,3308)	(1,1368)	0,0554	0,2983

21. 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 2018 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 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar	28.282.725	31.769.587
Yükümlülükler	(498.659.065)	(523.527.345)
Net bilanço pozisyonu	(470.376.340)	(491.757.758)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2018 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	-	4.418.439	20.151.175
Nakit ve nakit benzerleri	2.613	1.613.986	7.374.779
Duran Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	165.933	756.771
Toplam varlıklar	2.613	6.198.358	28.282.725
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(19.617.272)	(89.468.493)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(115.974)	(9.342.737)	(43.225.149)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(79.983.663)	(364.781.493)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	-	(259.594)	(1.183.930)
Toplam yükümlülükler	(115.974)	(109.203.266)	(498.659.065)
Net bilanço pozisyonu	(113.361)	(103.004.908)	(470.376.340)
Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;			
ABD Doları karşısında			(469.774.484)
Avro karşısında			(601.856)
Net yabancı para pozisyonu			(470.376.340)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 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	39.623	3.712.084	14.180.527
Nakit ve nakit benzerleri	2.263	2.006.424	7.578.249
Duran Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	2.654.050	10.010.811
Toplam varlıklar	41.886	8.372.558	31.769.587
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(21.195.380)	(79.946.854)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(559.460)	(28.848.882)	(111.341.340)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(87.355.367)	(329.495.709)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	-	(727.337)	(2.743.442)
Toplam yükümlülükler	(559.460)	(138.126.966)	(523.527.345)
Net bilanço pozisyonu	(517.574)	(129.754.408)	(491.757.758)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

ABD Doları karşısında	(489.420.653)
Avro karşısında	(2.337.105)
Net yabancı para pozisyonu	(491.757.758)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Haziran 2018				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(46.977.448)	46.977.448	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(46.977.448)	46.977.448	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(60.186)	60.186	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(60.186)	60.186	-	-
31 Aralık 2017				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(48.942.065)	48.942.065	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(48.942.065)	48.942.065	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(233.711)	233.711	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(233.711)	233.711	-	-

22. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

28 Haziran 2018 tarihinde Nurol Holding’den kısa vadeli diğer borçlara ilişkin olarak 62.000.000 TL tutarındaki ödeme 5 Temmuz 2018 tarihinde ödenerek kapatılmıştır.

23. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Haziran 2018 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 Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. 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)	13.897.058	12.418.871
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.510.366.486	1.557.734.478
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	10.565
Diğer varlıklar		239.921.045	270.846.593
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.764.184.589	1.841.010.507
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	904.452.078	841.050.718
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)	62.048.214	1.531
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	110.957.694	217.473.068
Diğer kaynaklar		686.726.603	782.485.190
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.764.184.589	1.841.010.507
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)	13.887.722	12.413.943
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	8.702.753	1.501.808
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)	4.943.175	7.708.138

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. 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)	%85,61	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,79	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	%873,07	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)	%0,67	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0,42	Azami %10

(*) Şirket’in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 6.460.382 TL tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmiştir.

(**) Şirket’in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 70.447.849 TL (31 Aralık 2017: 76.241.940 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar “Gayrinakdi Krediler” ve “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 12).

.....