

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 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 Kurulu'na

Giriş

1. Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Eylül 2018 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz 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, 9 Kasım 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	28-30
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	30-31
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 EYLÜL 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 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		699.022.267	895.728.538
Nakit ve nakit benzerleri	5	50.434.736	12.470.059
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4,6	593.802	253.352
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	87.139.835	74.553.180
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	4	-	10.565
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		3.902.010	6.009.371
Stoklar	7	526.658.265	770.889.478
Peşin ödenmiş giderler	8	15.197.612	19.023.818
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13	110.738	131.908
Diğer dönen varlıklar	13	14.985.269	12.386.807
DURAN VARLIKLAR		1.119.228.380	945.281.969
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	10.150.257	8.386.600
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.585.183	1.264.747
Maddi duran varlıklar		3.611.202	3.649.105
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	961.876.845	786.845.000
Peşin ödenmiş giderler	8	13.283.521	15.365.294
Diğer duran varlıklar	13	128.721.372	129.771.223
TOPLAM VARLIKLAR		1.818.250.647	1.841.010.507
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.220.178.705	1.145.411.307
Kısa vadeli borçlanmalar			
<i>İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	10	109.000.000	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	10	123.964.762	151.442.418
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	10	233.555.561	223.223.706
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4,6	597.778.452	591.227.508
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	48.642.942	63.088.151
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		156.055	140.060
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	34.570.703	1.531
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		559.832	416.360
Ertelenmiş gelirler	8	58.900.015	94.025.114
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		389.792	158.014
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	12.480.721	20.797.708
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	179.870	890.737
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		667.636.410	478.126.132
Uzun vadeli borçlanmalar	10	657.212.910	466.384.594
Ertelenmiş gelirler	8	10.150.257	11.503.074
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		273.243	238.464
ÖZKAYNAKLAR		(69.564.468)	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	(44.468)	17.753
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları/kazançları</i>	14	(44.468)	17.753
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	4.802.656	4.802.656
Geçmiş yıllar karı		32.652.659	21.582.841
Net dönem (zararı)/karı		(286.975.315)	11.069.818
TOPLAM KAYNAKLAR		1.818.250.647	1.841.010.507

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	15	172.752.985	47.581.227	249.385.913	138.597.143
Satışların maliyeti (-)	15	(115.713.120)	(28.848.416)	(169.614.350)	(99.984.933)
Brüt kar		57.039.865	18.732.811	79.771.563	38.612.210
Pazarlama giderleri (-)	16	(13.443.964)	(5.992.725)	(14.467.718)	(1.731.979)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(17.950.748)	(5.692.624)	(9.744.010)	(6.123.882)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		45.584.041	8.005.228	65.999.808	8.387.119
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(30.591.037)	(8.876.468)	(42.150.646)	(7.691.482)
Esas faaliyet karı		40.638.157	6.176.222	79.408.997	31.451.986
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		19.500	-	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		-	-	(50.000)	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		40.657.657	6.176.222	79.358.997	31.451.986
Finansman geliri	18	1.406.512	486.496	334.283	-
Finansman gideri (-)	18	(329.039.484)	(187.171.889)	(72.153.342)	(28.347.807)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		(286.975.315)	(180.509.171)	7.539.938	3.104.179
Dönem vergi geliri / (gideri)	19	-	-	-	-
Dönem karı / (zararı)		(286.975.315)	(180.509.171)	7.539.938	3.104.179
Pay başına (kayıp) / kazanç	20	(3,587)	(2,256)	0,0942	0,0388
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(62.221)	(12.991)	(62.170)	(40.921)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER		(287.037.536)	(180.522.162)	7.477.768	3.063.258

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
					Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem (zararı)/karı	
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	-	-	(62.170)	-	-	7.539.938	7.477.768
30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	80.000.000	100.000.000	(37.066)	2.398.514	23.986.983	7.539.938	213.888.369
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	-	-	(62.221)	-	-	(286.975.315)	(287.037.536)
30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	80.000.000	100.000.000	(44.468)	4.802.656	32.652.659	(286.975.315)	(69.564.468)

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	37.057.308	2.494.066
Dönem Karı	(286.975.315)	7.539.938
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	294.178.611	48.730.662
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	232.116
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		33.988
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		107.934.685
Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları		211.293.075
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler</i>		(19.500)
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer Kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler</i>	9	(25.295.753)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	29.915.442	(53.648.644)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış ilgili düzeltmeler		1.797.490
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış		5.907.979
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		91.436.966
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(7.894.265)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(14.690.762)
Ertelenmiş gelirdeki azalış		(36.477.916)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		143.472
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(10.307.522)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	37.118.738	2.621.956
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(61.430)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	2.883.442	(1.639.398)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		(194.213)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(4.062.345)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	9	7.140.000
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(34.743.209)	(10.005.882)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		616.900.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(554.438.388)
Ödenen faiz		(100.413.369)
Alınan faiz		1.406.512
Diğer nakit giriş çıkışları		(32.767.136)
Türev araçlardan nakit girişleri		-
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		34.569.172
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış	5.197.541	(9.151.214)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	3.278.267
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	8.475.808

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Kasım 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 Eylül 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 EYLÜL 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

İlişkitedeki 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 ("KGK") 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 Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

d. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

e. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 699.022.267 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.220.178.705 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir. Şirket 1 Ocak - 30 Eylül 2018 hesap döneminde 286.975.315 TL tutarında net dönem zararı elde etmiş ve bunun neticesinde özkaynakları (-) 69.564.468 TL olmuştur. (TTK 376 hesaplamasına göre toplam özkaynak tutarı 198.466.955 TL'dir).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 376'ncı maddesinde düzenlenen sermaye kaybı ve borca batıklık hükümlerinin halka açık şirketler bakımından uygulamasına ilişkin esaslar Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 10 Nisan 2014 tarih ve 2014/11 sayılı Haftalık Bülteni'nde yayınlanan “Halka Açık Şirketler Bakımından 6102 Sayılı TTK'nın 376'ncı Maddesinin Uygulanması” başlıklı 10 Nisan 2014 tarih ve 11/352 sayılı Kararı ile belirlenmiştir. Bu kapsamda Şirket Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a sermaye yeterliliğinin sağlanmasına yönelik iyileştirici önlemleri sunmasını gerektirmekle beraber 15 Eylül 2018 tarih ve 30536 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununun 376'ncı Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ'in Geçici 1'nci maddesinde “1 Ocak 2023 tarihine kadar, Kanunun 376'ncı maddesi kapsamında sermaye kaybı veya borca batık olma durumuna ilişkin yapılan hesaplamalarda, henüz ifa edilmemiş yabancı para cinsi yükümlülüklerden doğan kur farkı zararları dikkate alınmayabilir” düzenlemesi getirilmiştir. Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 4 Ekim 2018 tarih ve 49/1126 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuruda “Tebliğ'in ilgili hükümlerinin halka açık anonim ortaklıkların TTK'nın 376'ncı maddesine ilişkin değerlendirmelerinde de uygulanacağı” belirtilmiştir. Buna göre, Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihli finansal tablolarında net dönem karı zararı içerisinde gerçekleşmemiş kur farkı 211.293.075 TL olup, ayrıca geçmiş yıl zararları içerisinde de 56.738.348 TL gerçekleşmemiş kur farkı bulunmaktadır. Şirket'in toplam özkaynakları içerisinde 268.031.423 TL tutarında, gerçekleşmemiş kur farkı bulunmakta olup, TTK 376'ncı maddesine ilişkin yapılan hesaplamalarda 268.031.423 TL tutarındaki kümüle gerçekleşmemiş kur farkının dikkate alınmaması durumunda toplam özkaynak tutarı 198.466.955 TL'dir. TTK'nın 376'ncı maddesinde düzenlenen sermaye kaybı ve borca batıklık hükümlerinin değerlendirilmesinde SPK Kararı ile Tebliğ hükümlerinin birlikte dikkate alındığı bu durumda Şirket'in borca batıklık veya sermaye yetersizliği bulunmamakta olup, bu nedenle de TTK 376 ara bilançosu tanzim edilmesine gerek bulunmamaktadır.

Ayrıca, Şirket borçlanma sınırına uyum konusunu yakından takip etmekte olup sene sonu itibarıyla uyumun sağlanması için öngörülen planlar üzerinde çalışmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tutarları yaklaşık 1.488.535.110 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 117, 298 ve 180'dür. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 155 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 988 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 203 adet konut teslim edilmiştir. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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, 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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.
- 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)*

- 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 Eylül 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 özellikli kiralyanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralyanlar 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 kiralyanlar 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 kiralyanlar 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.
- 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 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 standart değişiklikleri ise henüz Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 17 “Sigorta Sözleşmeleri”
- 2015-2017 dönemi yıllık iyileştirmeler
- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” değişiklikler
- TMS 19 “Çalışanlara sağlanan faydalar” değişiklikler

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

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 konumlardan 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 Eylül 2018 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmektedir.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

30 Eylül 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

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 Eylül 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.

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 958.432.000 TL (160.000.000 ABD Doları) bedelle ipotek şerhi yer almaktadır.

Nurol Plaza

Şirket, 30 Eylül 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 Eylül 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

Oasis Bodrum

Şirket, 30 Eylül 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.

Karum İş ve Alışveriş Merkezi

Şirket, 30 Eylül 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 Eylül 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 128.721.372 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.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 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 Eylül 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	2.403.865	2.403.865	-	-
Nurol Park	1.462.067	562.490	-	-
Nurol Plaza	1.345.633	1.224.191	-	-
Oasis Bodrum	933.364	933.364	-	1.402.631
Nurol Tower	770.513	145.281	-	-
Nurol Life	-	-	25.295.753	2.659.714
Karum AVM	20.249	20.249	-	-
Ara toplam	6.935.691	5.289.440	25.295.753	4.062.345
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Tower	8.149.418	4.180.038	-	-
Nurol Park	43.023.031	18.040.114	-	1.235.496
Nurol Life	114.644.845	29.530.273	-	12.667.674
Ara toplam	165.817.294	51.750.425	-	13.903.170
Toplam	172.752.985	57.039.865	25.295.753	17.965.515

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 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 Residence	2.209.244	1.964.065	-	273.308
Nurol Plaza	1.372.903	1.234.625	-	-
Oasis Bodrum	902.294	783.470	-	32.740
Oasis Outlet/Bağcılar	650.653	408.464	21.465.381	1.593.120
Nurol Tower	252.504	(130.232)	-	-
Karum AVM	13.301	3.301	-	-
Ara toplam	5.400.899	4.263.693	21.465.381	1.899.168
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Tower	26.584.663	10.610.876	-	-
Nurol Park	91.507.966	33.328.567	-	26.879.709
Nurol Life	125.892.385	31.568.427	-	237.975.041
Ara toplam	243.985.014	75.507.870	-	264.854.750
Toplam	249.385.913	79.771.563	21.465.381	266.753.918

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Bankalar		
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. (“Nurol Bankası”)	2.109	33.894
Toplam	2.109	33.894
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Gürol Çarmıklı	281.539	177.279
Nurol Tower Site Yönetimi	194.905	-
Nurol Park Site Yönetimi	114.702	-
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş. (“Nurol İşletme”)	2.656	897
Figen Çarmıklı	-	11.452
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	-	-
Gürhan Çarmıklı	-	16.601
Melih Kayaalp	-	28.687
Aynur Türkan Çarmıklı	-	18.436
Toplam	593.802	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. (*)	595.213.583	587.884.092
Nurol Life Site Yönetimi	1.058.123	-
Nurol Holding A.Ş. (“Nurol Holding”)	934.460	2.581.099
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	200.653	204.121
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	199.193	1.278
Nurol Sigorta	156.633	457.736
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş. (“Bosfor Turizm”)	8.275	26.094
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetimi (“Nurol Konakları”)	7.532	71.541
Nurol Plaza Yönetimi (“Nurol Plaza”)	-	431
Nurol İşletme	-	1.116
Toplam	597.778.452	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 EYLÜL 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)

İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Nurol Bankası (*)	109.000.000	-
Toplam	109.000.000	-

(*) Şirket’in 2018 yılı içerisinde Nurol Bankası’ndan kullanmış olduğu kredi tutarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Nurol Holding (**)	34.570.703	1.531
Toplam	34.570.703	1.531

(**) Nurol Holding’den alınan kısa vadeli diğer borçlar tutarından oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Gelirler				
<i>İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri</i>				
Gürhan Çarmıklı	2.180.367	2.180.367	-	-
Nurol İnşaat	1.453.826	498.726	620.332	277.622
Nurol İşletme	20.250	6.750	13.300	1.039
Botim İşletme Yönetim Ticaret A.Ş.	2.700	900	-	-
Toplam	3.657.143	2.686.743	633.632	278.661
Giderler				
<i>İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri</i>				
Nurol Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. (“Nurol Sigorta”)	527.061	193.252	290.489	231.548
Toplam	527.061	193.252	290.489	231.548
<i>İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri</i>				
Nurol Holding	779.220	281.040	694.720	242.700
Toplam	779.220	281.040	694.720	242.700
<i>İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri</i>				
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	1.052.276	436.112	497.839	270.221
Toplam	1.052.276	436.112	497.839	270.221

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

Giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
----------	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	--------------------------------

İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri

Nurol Tower Site Yönetimi	1.442.752	261.735	-	-
Nurol Park Site Yönetimi	1.291.997	467.181	-	-
Nurol Life Site Yönetimi	1.177.761	519.219	-	-
Botim A.Ş.	1.325.939	527.025	-	-
Nurol Konakları	706.395	226.119	604.276	301.942
Nurol Plaza	-	-	299.449	156.886
Toplam	5.944.844	2.001.279	903.725	458.828

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

Nurol Holding	80.611	19.442	4.861	586
Bosfor Turizm	79.369	33.442	302.762	96.923
Toplam	159.980	52.884	307.623	97.509

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları

(Yatırım harcamaları)

Nurol İnşaat	8.655.418	29.342	89.920.674	15.063.508
Toplam	8.655.418	29.342	89.920.674	15.063.508

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	838.277	382.450	400.902	-
Toplam	838.277	382.450	400.902	-

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kasa	2.266	4.928
Bankalar-Vadesiz mevduat	43.459.713	12.413.943
Bankalar-Vadeli mevduat	6.800.000	-
Diğer hazır değerler	172.757	51.188
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	50.434.736	12.470.059
Blokeli mevduatlar (-)	(41.958.928)	(9.191.792)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	8.475.808	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 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
TL	35.187.645	4.835.694
ABD Doları	7.751.990	7.568.031
Avro	520.078	10.218
Toplam	43.459.713	12.413.943

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2018	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	6.800.000	20,00	1 Ekim 2018
Toplam	6.800.000		

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar	37.629.963	28.989.852
Alacak senetleri	49.509.872	45.563.328
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	593.802	253.352
Şüpheli ticari alacaklar	158.781	158.781
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(158.781)	(158.781)
Toplam	87.733.637	74.806.532

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

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alacak senetleri	10.150.257	8.386.600
Toplam	10.150.257	8.386.600

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	597.778.452	591.227.508
Ticari borçlar	48.642.942	63.088.151
Toplam	646.421.394	654.315.659

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Nurol Park Projesi	277.018.202	299.085.741
Nurol Life Projesi (*)	190.363.985	408.825.907
Nurol Tower Projesi	59.276.078	62.977.830
Toplam	526.658.265	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 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in inşaat projeleri üzerinde 1.926.732.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 873.504.000 TL).

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Verilen avanslar	11.277.426	15.743.515
Peşin ödenen giderler	2.454.018	2.511.279
Peşin ödenen komisyon giderleri	1.466.168	769.024
Toplam	15.197.612	19.023.818

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenen giderler	11.344.804	11.632.820
Peşin ödenen komisyon giderleri	1.938.717	3.732.474
Toplam	13.283.521	15.365.294

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alınan avanslar (*)	57.464.381	93.679.484
Ertelenmiş gelirler	1.435.634	345.630
Toplam	58.900.015	94.025.114

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alınan avanslar (*)	10.150.257	11.503.074
Toplam	10.150.257	11.503.074

(*) 30 Eylül 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 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	961.876.845	786.845.000
Toplam	961.876.845	786.845.000

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 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	180.749.714
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	11.962.631
Ankara Karum	"Pazar yaklaşımı"	29 Aralık 2017	420.000
Toplam			961.876.845

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 6.935.691 TL (30 Eylül 2017: 5.400.899 TL) kira geliri elde etmiştir.

30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2018
Nurol Tower	419.800.000	-	(7.120.500)	-	-	412.679.500
Oasis Outlet Bağcılar	272.250.000	-	-	-	-	272.250.000
Nurol Life (*)	-	2.659.714	-	152.794.247	25.295.753	180.749.714
Nurol Plaza	52.810.000	-	-	-	-	52.810.000
Nurol Residence	31.005.000	-	-	-	-	31.005.000
Oasis Bodrum	10.560.000	1.402.631	-	-	-	11.962.631
Karum AVM	420.000	-	-	-	-	420.000
Toplam	786.845.000	4.062.345	(7.120.500)	152.794.247	25.295.753	961.876.845

(*) 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 EYLÜL 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	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2017
Nurol Tower	386.190.000	-	-	-	-	386.190.000
Oasis Outlet						
Bağcılar (*)	-	1.593.120	-	247.094.619	21.465.381	270.153.120
Nurol Plaza	38.965.000	-	-	-	-	38.965.000
Nurol Residence	26.895.000	273.308	(565.000)	-	-	26.603.308
Oasis Bodrum	9.120.000	32.740	-	-	-	9.152.740
Karum AVM	395.000	-	-	-	-	395.000
Toplam	461.565.000	1.899.168	(565.000)	247.094.619	21.465.381	731.459.168

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

10. FİNANSAL BORÇLAR

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	109.000.000	-
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	123.964.762	151.442.418
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	232.964.762	151.442.418
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	233.555.561	223.223.706
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	233.555.561	223.223.706
Uzun vadeli banka kredileri	657.212.910	466.384.594
Uzun vadeli banka kredileri	657.212.910	466.384.594
Toplam finansal borçlanmalar	1.123.733.233	841.050.718

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

Para cinsi	30 Eylül 2018		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	Libor+5,50-Libor+5,60	96.170.460	576.080.289
TL	15,50-44,00	547.652.944	547.652.944
Toplam			1.123.733.233

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	466.520.323	374.666.124
1 - 2 yıl	367.542.550	166.217.491
2 - 3 yıl	182.791.769	142.276.436
3 - 4 yıl	106.878.591	118.921.803
4 - 5 yıl	-	38.968.864
Toplam	1.123.733.233	841.050.718

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in 1.123.733.233 TL tutarındaki kredisi ile ilgili olarak yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 1.926.732.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 873.504.000 TL).

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

	2018	2017
1 Ocak	841.050.718	737.838.842
Alınan finansal borçlar	616.900.000	423.751.600
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(554.438.388)	(380.485.875)
Kur farkı gideri	211.293.075	8.023.175
Faiz tahakkuklarındaki değişim	8.927.828	18.787.098
30 Eylül	1.123.733.233	807.914.840

11. BORÇLANMA MALİYETİ

Şirket' in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla toplam finansman gideri 329.039.484 TL olup tamamı finansman giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2017: 83.317.533 TL, 11.164.191 TL'lik kısmı inşaat maliyetleri içinde aktifleştirilmiş, 72.153.342 TL'lik kısmı finansman giderlerinde muhasebeleştirilmiş olup, aktifleştirmede dikkate alınan borçlanma oranı %16'dır.).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.935.593.882	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 (*)	66.652.628	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	-	-
	2.002.246.510	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 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 66.652.628 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 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır.).

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

	30 Eylül 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	958.432.000	160.000.000	603.504.000
Toplam		1.926.732.000		873.504.000

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

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

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.788.456	1.788.456	1.682.629	1.682.629
		1.788.456		1.682.629

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla taraf olduğu 161 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 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	110.738	131.908
Toplam	110.738	131.908

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Maliyet giderleri karşılığı	10.861.263	19.178.250
Dava karşılığı	1.619.458	1.619.458
Toplam	12.480.721	20.797.708

Diğer dönen varlıklar

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	13.770.640	12.131.339
Gelir tahakkukları	1.068.868	117.985
İş avansları	95.819	95.789
Personel avansları	49.942	41.694
Toplam	14.985.269	12.386.807

Diğer duran varlıklar

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	128.721.372	129.771.223
Toplam	128.721.372	129.771.223

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve kesintiler	179.870	890.737
Toplam	179.870	890.737

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 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

30 Eylül 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 Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi haricindeki hissedarlarının rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere 140.000.000 TL artırılarak 180.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir.

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

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 artırılarak 80.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye artırımı işlemlerinin tetkiki sonucunda; 20 Ocak 2016 tarihli ve 2016/3 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile nakit olarak artırılan 40.000.000 TL'lik sermaye tutarının tamamının Nurool İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, Sermaye artırımı işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesine ilişkin tadil metninin tescil ve ilanına, oy birliği ile karar verilmiş olup, 29 Şubat 2016 tarihinde sermaye tutarı tescil edilmiştir.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

30 Eylül 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 Eylül 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 30 Eylül 2018 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 44.468 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.

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>				
Konut satış geliri	165.817.294	44.349.286	243.985.014	137.060.247
Kira gelirleri	6.935.691	3.231.941	5.400.899	1.536.896
Toplam hasılat	172.752.985	47.581.227	249.385.913	138.597.143
Satışların maliyeti	(115.713.120)	(28.848.416)	(169.614.350)	(99.984.933)
Brüt kar	57.039.865	18.732.811	79.771.563	38.612.210

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Satılan konutların maliyeti	(114.066.869)	(28.051.160)	(168.477.144)	(99.819.792)
İşletme giderleri	(1.646.251)	(797.256)	(1.137.206)	(165.141)
Toplam	(115.713.120)	(28.848.416)	(169.614.350)	(99.984.933)

16. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Reklam ve tanıtım giderleri	(7.327.162)	(3.808.902)	(9.917.323)	(618.915)
Personel giderleri	(3.934.376)	(1.445.090)	(2.768.315)	(726.998)
Danışmanlık giderleri	(681.198)	(286.000)	(669.022)	(178.026)
Ofis giderleri	(658.239)	(212.876)	(542.104)	(111.436)
Amortisman giderleri	(131.073)	(90.138)	(90.574)	(28.164)
Kira giderleri	(89.523)	(26.380)	(140.079)	(44.995)
Diğer giderler	(622.393)	(123.339)	(340.301)	(23.445)
Toplam	(13.443.964)	(5.992.725)	(14.467.718)	(1.731.979)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Kira ve aidat giderleri	(8.168.840)	(1.931.146)	(3.909.304)	(3.549.490)
Personel giderleri	(2.373.955)	(833.143)	(3.040.494)	(1.211.816)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(3.862.770)	(1.515.875)	(823.918)	(366.938)
Sigorta giderleri	(563.167)	(193.533)	(243.934)	(105.067)
Vergi, resim ve harç giderleri	(560.349)	(49.454)	(434.021)	(314.513)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(440.580)	(303.349)	(372.972)	(281.609)
Danışmanlık giderleri	(330.896)	(75.362)	(194.299)	(57.758)
Amortisman ve itfa giderleri	(101.043)	(42.320)	(87.091)	(22.146)
Diğer giderler	(1.549.148)	(748.442)	(637.977)	(214.545)
Toplam	(17.950.748)	(5.692.624)	(9.744.010)	(6.123.882)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Nitelik				
Satışların maliyeti	(115.713.120)	(28.848.416)	(169.614.350)	(99.984.933)
Kira ve aidat giderleri	(8.258.363)	(1.957.526)	(4.049.383)	(3.594.485)
Reklam ve tanıtım giderleri	(7.327.162)	(3.808.902)	(9.917.323)	(618.915)
Personel giderleri	(6.308.331)	(2.278.233)	(5.808.809)	(1.938.814)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(4.521.009)	(1.728.751)	(1.366.022)	(478.374)
Danışmanlık giderleri	(1.012.094)	(361.362)	(863.321)	(235.784)
Sigorta giderleri	(563.167)	(193.533)	(243.934)	(105.067)
Vergi giderleri	(560.349)	(49.454)	(434.021)	(314.513)
Amortisman ve itfa giderleri	(232.116)	(132.458)	(177.665)	(50.310)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(440.580)	(303.349)	(372.972)	(281.609)
Diğer giderler	(2.171.541)	(871.781)	(978.278)	(237.990)
Toplam	(147.107.832)	(40.533.765)	(193.826.078)	(107.840.794)

18. FİNANSMAN GELİR/(GİDERLERİ)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Kambiyo zararları	(218.359.245)	(138.422.875)	(8.023.175)	(4.715.354)
Faiz giderleri	(109.341.197)	(48.224.502)	(62.058.062)	(22.343.342)
Komisyon giderleri	(1.096.613)	(369.556)	(1.999.601)	(1.272.543)
Diğer banka masrafları	(242.429)	(154.956)	(72.504)	(16.568)
Toplam	(329.039.484)	(187.171.889)	(72.153.342)	(28.347.807)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Faiz gelirleri	1.406.512	486.496	166.412	-
Türev finansal araçlardan gelirler	-	-	167.871	-
Toplam	1.406.512	486.496	334.283	-

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Net dönem karı / (zararı)	(286.975.315)	(180.509.171)	7.539.938	3.104.179
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	80.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000
Pay başına kazanç / (kayıp)	(3,587)	(2,256)	0,0942	0,0388

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 Eylül 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 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar	21.062.672	31.769.587
Yükümlülükler	(655.652.966)	(523.527.345)
Net bilanço pozisyonu	(634.590.294)	(491.757.758)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 30 Eylül 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	-	1.625.265	9.735.662
Nakit ve nakit benzerleri	74.826	1.294.112	8.272.068
Duran Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	509.990	3.054.942
Toplam varlıklar	74.826	3.429.367	21.062.672
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(14.160.000)	(84.821.232)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(53.276)	(12.503.310)	(75.267.622)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(82.010.460)	(491.259.057)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	-	(718.683)	(4.305.055)
Toplam yükümlülükler	(53.276)	(109.392.453)	(655.652.966)
Net bilanço pozisyonu	21.550	(105.963.086)	(634.590.294)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Eylül 2018	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(126.948.016)	(126.948.016)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(126.948.016)	(126.948.016)	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	29.957	(29.957)	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	29.957	(29.957)	-	-
31 Aralık 2017	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(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

Bulunmamaktadır.

23. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 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.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 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)	50.261.979	12.418.871
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.488.535.110	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		279.453.558	270.846.593
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.818.250.647	1.841.010.507
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.123.733.233	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)	34.570.703	1.531
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	(69.564.468)	217.473.068
Diğer kaynaklar		729.511.179	782.485.190
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.818.250.647	1.841.010.507
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarınının 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)	50.259.713	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	8.861.882	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)	23.018.269	7.708.138

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 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)	%81,87	%84,61	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%2,76	%0,67	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	(%1.617,50)	%383,20	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)	%2,76	%0,67	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%1,27	%0,42	Azami %10

(*) Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 41.958.928 TL tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmiştir.

(**) Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 66.652.628 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).

.....