

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

**1 OCAK- 31 ARALIK 2014  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na

### Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

### Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

### Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi, risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

## Görüş

Görüşümüze göre, finansal tablolar, Nuro! Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

## Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

TTK'nın 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 2 Mart 2015 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

  


Hasan Kılıç, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Mart 2015

İÇİNDEKİLER		SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU		1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU		4
NAKİT AKIŞ TABLOSU		5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR		6-56
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-22
NOT 3	İŞLETME BİRLEŞMELERİ	22
NOT 4	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	22
NOT 5	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	23-24
NOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	25
NOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	26
NOT 8	STOKLAR	26
NOT 9	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	27
NOT 10	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	28-30
NOT 11	MADDİ DURAN VARLIKLAR	31-32
NOT 12	BORÇLANMA MALİYETLERİ	33
NOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33
NOT 14	TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR	33
NOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	34-35
NOT 16	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	36
NOT 17	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	36
NOT 18	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	37
NOT 19	HASILAT	38
NOT 20	PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	38-39
NOT 21	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	40
NOT 22	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	40
NOT 23	FİNANSMAN GİDERLERİ	41
NOT 24	CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	41
NOT 25	PAY BAŞINA KAZANÇ	41
NOT 26	FİNANSAL ARAÇLAR	42
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	43-52
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLAR ( GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	53-54
NOT 29	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	54
NOT 30	NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	54
NOT 31	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM	55-56

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ  
31 ARALIK 2014 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>997.892.447</b>	<b>731.780.051</b>
Nakit ve nakit benzerleri	30	13.580.021	2.349.795
Ticari alacaklar	6	61.546.196	54.589.359
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	1.888	3.549
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		61.544.308	54.585.810
Diğer alacaklar	7	29.372	31.794
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	14.022	3.975
Diğer alacaklar		15.350	27.819
Stoklar	8	847.060.835	610.842.695
Peşin ödenmiş giderler	9	75.587.385	63.789.736
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	34.495	56.643
Diğer dönen varlıklar	17	54.143	120.029
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>140.450.698</b>	<b>108.704.342</b>
Ticari alacaklar	6	24.472.373	25.937.486
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	58.909.000	54.920.001
Maddi duran varlıklar	11	1.771.155	2.111.021
Peşin ödenmiş giderler		7.463	-
Diğer duran varlıklar	17	55.290.707	25.735.834
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.138.343.145</b>	<b>840.484.393</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



600

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

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2014 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>602.008.886</b>	<b>608.160.400</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	26	39.470.434	124.578.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	26	121.656.169	95.019.036
Ticari borçlar	6	45.306.175	138.182.322
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5	39.813.131	21.269.120
-İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar		5.493.044	116.913.202
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	87.173	65.900
Kısa vadeli karşılıklar	15	87.324	68.067
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		87.324	68.067
Diğer borçlar	7	98.842	85.299
-İlişkili taraflara diğer borçlar	5	2.142	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		96.700	85.299
Ertelenmiş gelirler	9	393.790.209	249.439.520
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	1.512.560	721.532
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>515.378.217</b>	<b>179.775.149</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	26	515.185.951	179.679.603
Uzun vadeli karşılıklar	15	192.266	95.546
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		192.266	95.546
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>20.956.042</b>	<b>52.548.844</b>
Odenmiş sermaye	18	40.000.000	40.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
Aktüeryal kazanç		27.866	27.056
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	2.046.429	2.046.429
Geçmiş yıllar karları		10.475.359	27.764.194
Net dönem (zararı) / karı		(31.593.612)	(17.288.835)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.138.343.145</b>	<b>840.484.393</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2014 DÖNEMİNE  
AIT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Carî Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2013
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hesolat	19	6.497.176	8.386.949
Satışların maliyeti (-)	19	(1.817.527)	(4.407.460)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>4.679.649</b>	<b>3.979.489</b>
Pazarlama giderleri (-)	20	(14.424.574)	(15.142.119)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(4.904.476)	(4.448.724)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	34.636.155	12.188.587
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(40.820.139)	(10.544.315)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>(20.833.385)</b>	<b>(13.967.082)</b>
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(8.055)	(24.675)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>(20.841.440)</b>	<b>(13.991.757)</b>
Finansman giderleri (-)	23	(10.752.172)	(3.297.078)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>(31.593.612)</b>	<b>(17.288.835)</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>(31.593.612)</b>	<b>(17.288.835)</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>			
Kar veya zararda sınıflandırılmayacaklar:			
Aktüeryal kazanç	15	810	27.056
<b>TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/ GELİR</b>		<b>(31.592.802)</b>	<b>(17.261.779)</b>
Pay başına (kayıp) / kazanç (TL)	25	(0,7898)	(0,4322)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2014 DÖNEMİNE AİT  
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Aktüeryal kazanç	Diğer kazanç / kayıplar	Karlan ayrılan kullanılabilir yedekler	Birikmiş Karlar		
						Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem kar / zararları	
<b>1 Ocak 2013 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>40.000.000</b>	-	-	-	<b>2.046.429</b>	<b>20.597.886</b>	<b>7.166.308</b>	<b>69.810.623</b>
Geçmiş yıl karlarına transfer Artış/Azalış	-	-	-	-	-	7.166.308	(7.166.308)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	27.056	-	-	-	(17.288.835)	(17.261.779)
<b>31 Aralık 2013 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>40.000.000</b>	-	<b>27.056</b>	-	<b>2.046.429</b>	<b>27.764.194</b>	<b>(17.288.835)</b>	<b>52.548.844</b>
<b>1 Ocak 2014 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>40.000.000</b>	-	<b>27.056</b>	-	<b>2.046.429</b>	<b>27.764.194</b>	<b>(17.288.835)</b>	<b>52.548.844</b>
Geçmiş yıl karlarına transfer	-	-	-	-	-	(17.288.835)	17.288.835	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	810	-	-	-	(31.593.612)	(31.592.802)
<b>31 Aralık 2014 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>40.000.000</b>	-	<b>27.866</b>	-	<b>2.046.429</b>	<b>10.475.359</b>	<b>(31.593.612)</b>	<b>20.956.042</b>

İlgizdeki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK 2014 - 31 ARALIK 2014 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		<b>Cari Dönem</b>	<b>Geçmiş Dönem</b>
		<b>1 Ocak-</b>	<b>1 Ocak-</b>
	<b>Not</b>	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları</b>			
Dönem Karı/Zararı		(31.593.612)	(17.288.835)
<b>Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>			
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	11	469.362	360.717
Şüpheli alacak karşılık (iptali) / gideri (net)	6	52.512	(105.016)
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	15	179.353	56.536
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (net)	10	(4.523.999)	(5.087.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	19	(461.118)	(501.406)
Maddi duran varlık satış karı		-	7.305
Faiz ve kur farkı tahakkukları		(8.585.348)	12.826.636
Kullanılmamış izin karşılığundaki değişim	15	19.257	21.129
		<b>(44.443.593)</b>	<b>(9.709.934)</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki artış		(7.621.977)	(90.328.696)
Stoklardaki artış		(236.218.140)	(185.638.530)
Peşin ödenmiş giderlerdeki (artış) / azalış		(11.797.649)	(44.928.785)
Diğer kısa ve uzun dönem alacaklardaki artış		(29.471.880)	(15.657.380)
Ticari borçlardaki (azalış) / artış		(92.876.147)	(3.581.814)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış		144.350.689	237.168.768
Diğer yükümlülüklerdeki artış		825.844	448.180
<b>Faaliyetlerden kullanılan nakit akışları</b>		<b>(277.252.853)</b>	<b>(112.228.191)</b>
Ödenen kıdem tazminatı	15	(81.823)	(54.641)
		<b>(277.334.676)</b>	<b>(112.282.832)</b>
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	10	-	(1.443.000)
Maddi duran varlık alımları	11	(129.496)	(989.133)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen nakit	19	996.118	3.651.406
		<b>866.622</b>	<b>1.219.273</b>
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>			
Alınan krediler		765.949.097	134.063.575
Ödenen krediler		(478.250.817)	(21.124.158)
		<b>287.698.280</b>	<b>112.939.417</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>			
		11.230.226	1.875.858
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>			
		-	-
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>			
		<b>2.349.795</b>	<b>473.937</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>			
	30	<b>13.580.021</b>	<b>2.349.795</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek olan Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49'u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in dönem içinde çalışan ortalama personel sayısı 45 kişidir (31 Aralık 2013: 32 kişi).

Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

Nurool- Maslak Plaza, Büyükdere Caddesi No: 257 Kat:3 Maslak, İstanbul.

Şirket 8 Mart 2011 tarihinde Nurool İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile bir adi ortaklık kurmuştur. Bu ortaklık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") tarafından ihale sonucu Ortaklık uhdesinde kalan İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9773 Ada, 3 numaralı parselin arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işinin, idare ve sözleşme akdedilerek ifası ve tamamlanması maksadı ile kurulmuştur.

Öte yandan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 9773 Ada, 3 numaralı parsel ile ilgili TOKİ ile yapılan sözleşme gereği, 13 Eylül 2011 tarihinde arsa satış bedelinin kalan kısmı ödenerek, tapu devri ortaklık adına gerçekleştirilmiştir. Tapu devrinin gerçekleşmesi ile TOKİ ile ortaklık arasında imzalanmış olan sözleşme hükümsüz kalmıştır. Bu nedenle kurulan adi ortaklığın mevcudiyetine gerek kalmamış olup 30 Kasım 2011 tarihinde adi ortaklık ile yapılan sözleşme feshedilmiştir ve söz konusu arsa tamamen Şirket'in mülkiyetine geçmiştir.

Söz konusu arsa üzerinde yapılması planlanan Nurool Tower projesinin inşaatı için 4 Kasım 2011 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup, inşai faaliyet aşamasına geçilmiştir.

Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş. yönetim binasının da (şirket merkezinin) içerisinde bulunduğu ve kamuoyunda Hürriyet Medya Towers olarak bilinen, toplam alanı 58.609,45 metrekare olan 4 adet gayrimenkulün satın alınması hususunda Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş. ile görüşmeler neticesinde tüm şartlar üzerinde mutabakat sağlanmış olup ilgili gayrimenkuller 27 Ocak 2012 tarih ve 145 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden 27 Ocak 2012 tarihi itibarıyla Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Toplam alım bedeli 127.500.000 ABD Doları olup, 17.500.000 ABD Doları tapu devrinde peşin olarak ödenmiş, geri kalan bakiye de 32 eş vadede ödenmiştir. 1 Şubat 2012 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin tapu devirleri Şirket adına tamamlanmıştır.

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa Cendere yolu, Pafta 4, Ada 3, Parsel 54 ve 9.525,68 m<sup>2</sup> tanımlı taşınmaz üzerindeki hak sahipleri ile "hasılat paylaşımı" esasına dayalı işbirliği modeli çerçevesinde 11 Mayıs 2012 tarihinde başlatılan proje geliştirme görüşmeleri neticesinde tüm şartlarda mutabakat sağlanarak nihai sözleşme 17 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeye göre Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hasılatın %54'ünü alacaktır. 10 Mayıs 2012 tarihinde "Yapı Ruhsatı" alınmış olan yapı, toplamda 107.978,68 m<sup>2</sup> inşaat alanını içermektedir.

#### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 2 Mart 2015 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, bazı duran varlıkların yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

#### Kullanılan Para Birimi

Şirketin finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

#### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

#### Portföy Sınırlamalarına Uyum

"Ek dipnot 31 - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" tablosunda yer alan bilgiler; SPK'nın II, 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Şirket ayrıca önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

Şirket, cari dönem gösterimi ile paralellik sağlamak adına geçen yıl finansal durum tablosunda uzun vadeli yükümlülükler başlığı altında takip ettiği 26.101.975 TL tutarındaki ertelenmiş geliri kısa vadeli yükümlülükler başlığı altına sınıflamıştır.

Şirket cari dönem gösterimi ile paralellik sağlamak adına geçen yıl kar veya zarar veya diğer kapsamlı gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderler başlığı altındaki 2.846.825 TL tutarındaki kur farkı giderini finansman giderleri başlığı altına sınıflamıştır.

Yapılan bu sınıflamanın kar veya zarar tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

### 2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

#### a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileven TMS'de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

#### b) 2014 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in konsolide finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 10, 12, TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Şirketleri<sup>1</sup></i>
TMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi<sup>1</sup></i>
TMS 36 (Değişiklikler)	<i>Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları<sup>1</sup></i>
TMS 39 (Değişiklikler)	<i>Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı<sup>1</sup></i>
TFRS Yorum 21	<i>Harçlar ve Vergiler<sup>1</sup></i>
TMS 21 (Değişiklikler)	<i>Kur Değişiminin Etkileri<sup>2</sup></i>

<sup>1</sup> 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

<sup>2</sup> Değişikliğin yayımlandığı 12 Kasım 2014 tarihinden itibaren geçerlidir.

#### **TFRS 10, 12, TMS 27 (Değişiklikler) Yatırım Şirketleri**

Bu değişiklik ile TFRS 10'a eklenen hükümler çerçevesinde yatırım işletmesi tanımını karşılayan işletmelerin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer farkını kâr veya zarara yansıtarak ölçmesi zorunlu olup, konsolide finansal tablo sunmalarına ilişkin istisna getirilmiştir.

#### **TMS 32 (Değişiklikler) Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi**

TMS 32'deki değişiklikler finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesine yönelik kurallar ile ilgili mevcut uygulama konularına açıklama getirmektedir. Bu değişiklikler özellikle 'cari dönemde yasal olarak uygulanabilen mahsuplaştırma hakkına sahip' ve 'eş zamanlı tahakkuk ve ödeme' ifadelerine açıklık getirir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

###### TMS 36 (Değişiklikler) *Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları*

TFRS 13 "Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü" Standardının bir sonucu olarak değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir tutarının ölçümüne ilişkin açıklamalarda bazı değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik finansal olmayan varlıklarla sınırlı tutulmuş olup, TMS 36'nın 130 ve 134 üncü paragrafları değiştirilmiştir.

###### TMS 39 (Değişiklikler) *Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlığı*

TMS 39'da yapılan bu değişikliklerle, hangi durumlarda finansal riskten korunma aracının vadesinin dolmasının veya sonlandırılmasının söz konusu olmayacağına, dolayısıyla finansal riskten korunma muhasebesinin uygulanmasına son verilmeyeceğine açıklık getirilmiştir.

###### TFRS Yorum 21 *Harçlar ve Vergiler*

TFRS Yorum 21, vergi benzeri yükümlülüklerin ödenmesini ortaya çıkaran mevzuatta tanımlanan bir faaliyet gerçekleştiğinde, işletmelerin vergi ve vergi benzerinin ödenmesine ilişkin olarak bir borç muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

###### TMS 21 (Değişiklikler) *Kur Değişiminin Etkileri*

TMS 21 *Kur Değişiminin Etkileri* Standardının 39'uncu paragrafının (b) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"(b) Gelir ve giderler, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin sunulduğu her bir tabloda (karşılaştırmalı tutarlar dâhil) işlem tarihinde geçerli olan döviz kurundan çevrilir."

##### c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>
TMS 19 (Değişiklikler)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar<sup>1</sup></i>
2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 2, TFRS 3, TFRS 8, TFRS 13, TMS 16 ve TMS 38, TMS 24, TFRS 9, TMS 37, TMS 39<sup>1</sup></i>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 3, TFRS 13, TMS 40<sup>1</sup></i>
TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	<i>Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması<sup>2</sup></i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi<sup>2</sup></i>

<sup>1</sup> 30 Haziran 2014 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

<sup>2</sup> 31 Aralık 2015 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

###### *TFRS 9 Finansal Araçlar*

Kasım 2009'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010'da değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

###### *TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi*

Kasım 2013'te TFRS 9'un zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2018 tarihinden önce olmamak kaydıyla ertelenmiştir. Bu değişiklik KGK tarafından henüz yayınlanmamıştır.

###### *TMS 19 (Değişiklikler) Çalışanlara Sağlanan Faydalar*

Bu değişiklik çalışanların veya üçüncü kişilerin yaptığı katkıların hizmete bağlı olmaları durumunda hizmet dönemleri ile nasıl ilişkilendirileceğine açıklık getirmektedir. Ayrıca, katkı tutarının hizmet yılından bağımsız olması durumunda, işletmenin bu tür katkıları hizmetin sunulduğu döneme ilişkin hizmet maliyetinden azalış şeklinde muhasebeleştirilmesine izin verilir.

###### *2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler*

**TFRS 2:** Bu değişiklik 'hakediş koşulu' ve 'piyasa koşulu' tanımlarını değiştirirken 'performans koşulu' ve 'hizmet koşulu' tanımlarını getirmektedir.

**TFRS 3:** Bu değişiklik ile koşullu bedel her bir raporlama tarihinde gerçeğe uygun değeriyle ölçülür.

**TFRS 8:** Bu değişiklikler birleştirme kriterlerinin faaliyet bölümlerine uygulanmasında yönetim tarafından yapılan değerlendirmelerin açıklanmasını zorunlu kılar, ve bölüm varlıkları toplamının işletme varlıkları toplamı ile mutabakatının ancak bölüm varlıklarının raporlanması durumunda gerektiğini belirtir.

**TFRS 13:** Bu değişiklik, TFRS 9 ve TMS 39'a getirilen değişikliklerin bazı kısa vadeli alacaklar ve borçların iskonto edilmeden ölçülebilmesini değiştirmedikçe açıklık getirir.

**TMS 16 ve TMS 38:** Bu değişiklik ile bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendirme işlemine tabi tutulduğunda, varlığın defter değerinin yeniden değerlendirilmiş tutarına göre düzeltilir.

**TMS 24:** Bu değişiklik işletmenin diğer bir işletmeden kilit yönetici personel hizmetleri alması durumunda bu yöneticilere ödenmiş veya ödenecek tazminatların açıklanması gerektiğine açıklık getirir.

###### *2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler*

**TFRS 3:** Bu değişiklik müşterek anlaşmanın kendi finansal tablolarında müşterek anlaşma oluşumunun muhasebeleştirilmesinin TFRS 3 kapsamı dışında olduğuna açıklık getirir.

**TFRS 13:** Bu değişiklik, 52. paragraftaki istisnanın kapsamına açıklık getirir.



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları(devamı)

**TMS 40:** Bu değişiklik bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul veya sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılması konusunda TFRS 3 ve TMS 40 arasındaki ilişkiye açıklık getirir.

#### **TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler) Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması**

Bu değişiklik, maddi duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı amortisman yönteminin kullanılmasının uygun olmadığına açıklık getirirken, aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olan, ve yalnızca maddi olmayan duran bir varlığın gelir ölçümü olarak ifade edildiği nadir durumlarda ya da maddi olmayan duran varlıktan elde edilen gelir ile ekonomik faydaların birbiriyle yakından ilişkili olduğunun kanıtlandığı durumlarda maddi olmayan duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı itfa yönteminin kullanılmasının uygun olmadığı görüşünü de ileri sürmüştür. Bu değişiklik ayrıca bir varlığın kullanılması sonucunda üretilen bir kalemin gelecek dönemlerde satış fiyatında beklenen düşüşlerin bir varlığın, teknolojik ya da ticari bakımdan eskime beklentisini işaret edebileceği ve sonrasında varlığa ilişkin gelecekteki ekonomik faydalarda düşüşün göstergesi olabileceği konusuna değinen açıklamalara da yer verir.

#### **TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi**

Bu standart, işletme teşkil eden müşterek bir faaliyette pay edinen işletmenin:

- TFRS 11'de belirtilen kurallara aykırı olanlar haricinde, TFRS 3 ve diğer TMS'lerde yer alan işletme birleşmeleriyle ilgili tüm muhasebeleştirme işlemlerinin uygulaması, ve
- TFRS 3 ve diğer TMS'ler uyarınca işletme birleşmelerine ilişkin açıklanması gereken bilgileri açıklamasını öngörür.

TFRS 11'de yapılan bu değişiklik TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

Şirket, standartların finansal durum ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

### 2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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 yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### Hasılat:

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

#### Konut ve ofis satışı

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

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

#### Diğer gelirler

##### Faiz geliri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

##### Kira geliri:

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

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Stoklar:

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

Stoklar hesabı altında takip edilen, "Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaatı projeleri", direk maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

#### Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Kiralama İşlemleri:

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

#### Kiralama - kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir.

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borçun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Şirket'in yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Koşullu kiralar oluşturduğu dönemde gider olarak kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Faaliyet kiralaması altındaki koşullu kiralar oluşturduğu dönemde gider olarak kaydedilir.

#### **Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### **Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü (devamı):**

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

#### **Borçlanma Maliyetleri:**

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Şirket, genel amaçlı olarak borçlandığında ve bu fonların bir kısmı bir özellikli varlığın finansmanı için kullanıldığı durumlarda, aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetlerinin tutarı, ilgili varlığa ilişkin yapılan harcamalara uygulanacak bir aktifleştirme oranı yardımı ile belirlenir. Bu aktifleştirme oranı, özellikli varlık almına yönelik yapılmış borçlanmalar hariç olmak üzere, Şirket'in ilgili dönem süresince mevcut tüm borçlarına ilişkin borçlanma maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasıdır. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Bilanço tarihi itibarıyla, stoklar hesabı altında aktifleştirilen borçlanma maliyetleri 195.006.164 TL'dir (31 Aralık 2013: 121.699.936 TL).

#### **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar:

##### Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "krediler ve alacaklar" olarak sınıflandırmaktadır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

##### *Etkin faiz yöntemi*

Etkin faiz yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirisinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

##### *Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar*

Bulunmamaktadır.

##### *Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar*

Bulunmamaktadır.

##### *Satılmaya hazır finansal varlıklar*

Bulunmamaktadır.

##### *Krediler ve alacaklar*

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar (ticari ve diğer alacaklar, banka bakiyeleri, kasa ve diğerleri) etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir. Faiz geliri, reeskont etkisinin önemli olmadığı durumlar haricinde etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanarak kayıtlara alınır.



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (devamı):

##### Finansal varlıklar (devamı)

##### *Geri satım sözleşmeleri*

Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacakları olarak kaydedilir.

##### *Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

Satılmaya hazır özkaynak araçları için gerçeğe uygun değerinin önemli ve sürekli bir düşüş ile maliyetin altına inmesi objektif bir değer düşüklüğü göstergesi sayılır.

İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının benzer bir finansal varlık için olan cari faiz oranları ile iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Bu tür bir değer düşüklüğü sonraki dönemlerde iptal edilemez.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kar veya zarar tablosuna muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde kar veya zarar tablosunda iptal edilir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

###### **Finansal Araçlar (devamı):**

###### Finansal varlıklar (devamı)

###### *Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)*

Satılmaya hazır öz kaynak araçları için daha önceki dönemlerde kar/zarar içinde muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, kar/zarar içinde iptal edilmez. Değer düşüklüğü zararı sonucunda oluşan gerçeğe uygun değer artışı, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve yatırımlara ilişkin yeniden değerlendirme karşılığı başlığı altında toplanır. Satılmaya hazır borçlanma senetleri için değer düşüklüğü zararı, yatırımın gerçeğe uygun değerindeki artışın değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilmesinin söz konusu olması durumlarda, sonraki dönemlerde kar/zarar içinde iptal edilir.

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

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alın tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri "Krediler ve Alacaklar" kategorisinde sınıflandırılmaktadır.

###### *Finansal varlıkların bilanço dışı bırakılması*

Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

###### **Finansal Araçlar (devamı):**

###### Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

###### *Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar veya zarar tablosunanda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

###### *Diğer finansal yükümlülükler*

Diğer finansal yükümlülükler, finansal, ticari ve diğer borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı, finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

###### **Kur Değişiminin Etkileri:**

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevirmektedir. Bilançoda yer alan dövize bağlı varlık ve borçlar bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **Pay Başına Kazanç:**

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

#### **Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar:**

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

#### **Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar:**

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4) 'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatları:

##### *Kıdem tazminatları:*

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı* ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tamamlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

##### *Kar payı ödemeleri*

Şirket, bazı düzeltmeler sonrası şirket hissedarlarına ait karı dikkate alan bir yöntemle dayanarak hesaplanan kar payını yükümlülük ve gider olarak kaydetmektedir. Şirket, sözleşmeye bağlı bir zorunluluk ya da zımni bir yükümlülük yaratan geçmiş bir uygulamanın olduğu durumlarda karşılık ayırmaktadır.

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

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **Nakit Akış Tablosu:**

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in gayrimenkul yatırımı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

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

#### **Sermaye ve Temettüleri:**

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

#### **Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları:**

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluştuğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

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

Not 10- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Not 15- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

## **3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

## **4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Şirket Türkiye'de ve sadece gayrimenkul yatırım ortaklığı alanında faaliyet gösterdiğinden bölümlere göre raporlamayı gerektirecek bir faaliyet alanı veya coğrafi bölge bulunmamaktadır.



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bankalar Hesabı		
Nurul Yatırım Bankası A.Ş.	103.753	168.514
Finansal Borçlar		
Nurul Yatırım Bankası A.Ş.	-	45.324.843

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2014			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<b>Ortaklar</b>				
Nurul İnşaat ve Ticaret A.Ş. (*)	-	-	39.548.210	-
<b>Diğer ilişkili taraflar</b>				
Nurul Konakları Toplu Yapı Yönetim Kurulu	-	-	35.936	-
Tümad Madencilik San.Tic.A.Ş.	-	-	-	-
Botim Yönetim ve Ticaret A.Ş.	-	10.796	-	-
Nurul Plaza Yönetim Kurulu	-	-	58.635	-
Nurul Holding A.Ş.	-	3.226	166.227	2.142
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	-	-	4.123	-
Karum Gayrimenkul Yönetim ve Ticaret A.Ş.	1.888	-	-	-
	<b>1.888</b>	<b>14.022</b>	<b>39.813.131</b>	<b>2.142</b>

(\*) Şirket'in devam eden konut inşaat projesi ile ilgili ödeyeceği hakediş tutarıdır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2013			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<b>Ortaklar</b>				
Nurul İnşaat ve Ticaret A.Ş. (*)	-	199	20.989.569	-
<b>Diğer ilişkili taraflar</b>				
Nurul Konakları Toplu Yapı Yönetim Kurulu	-	-	15.015	-
Tümad Madencilik San.Tic.A.Ş.	-	-	-	-
Nurul Plaza Yönetim Kurulu	-	-	42.489	-
Nurul Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	-	493	-
Nurul Holding A.Ş.	-	2.289	220.958	-
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	-	-	596	-
Karum Gayrimenkul Yönetim ve Ticaret A.Ş.	3.549	1.487	-	-
	<b>3.549</b>	<b>3.975</b>	<b>21.269.120</b>	<b>-</b>

(\*) Şirket'in devam eden konut inşaat projesi ile ilgili ödeyeceği hakediş tutarıdır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	380.989	569.714
	<b>380.989</b>	<b>569.714</b>
	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
<b><u>İlişkili taraflardan gelirler</u></b>		
<b><i>Kira gelirleri</i></b>		
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	485.536	386.213
Botim Yönetim ve Ticaret A.Ş.	4.738	27.810
Karum Yönetim ve Ticaret A.Ş.	19.104	17.944
	<b>509.378</b>	<b>431.967</b>
	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
<b><u>İlişkili taraflara ödenen giderler</u></b>		
<b><i>Kira giderleri</i></b>		
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	355.116	294.183
<b><i>Sigorta giderleri</i></b>		
Nurol Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	63.507	54.138
<b><i>Danışmanlık giderleri</i></b>		
Nurol Holding AŞ	765.211	718.802
<b><i>Aidat giderleri</i></b>		
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetim Kurulu	584.858	664.184
Botim A.Ş.	3.865	21.224
Nurol Plaza Yönetim Kurulu	287.491	277.870
<b><i>Diğer giderler</i></b>		
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	21.490	46.499
Nurol Holding A.Ş.	12.077	17.716
Turser Turizm Serv. ve Tic. A.Ş.	-	970
	<b>2.093.615</b>	<b>2.095.586</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>Kısa vadeli ticari alacaklar</i>		
Müşterilerden alacaklar	1.185.914	661.060
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	1.888	3.549
Alacak senetleri	60.519.799	54.033.643
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(161.405)	(108.893)
<b>Toplam</b>	<b>61.546.196</b>	<b>54.589.359</b>

Kısa vadeli ticari alacakların ortalama tahsil süresi 1-3 aydır. Şirket tahsilatı şüpheli olan alacakları için karşılık ayırmıştır. Şüpheli alacaklar karşılığının, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sonra eren dönemlere ilişkin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	108.893	213.909
Dönem gideri	52.512	-
Karşılık iptali	-	(105.016)
<b>Kapanış Bakiyesi</b>	<b>161.405</b>	<b>108.893</b>

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>Uzun vadeli ticari alacaklar</i>		
Alacak senetleri	24.472.373	25.937.486
<b>Toplam</b>	<b>24.472.373</b>	<b>25.937.486</b>

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>Kısa vadeli ticari borçlar</i>		
Satıcılara borçlar	4.800.044	1.599.995
Borç senetleri (*)	693.000	115.518.988
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	39.813.131	21.269.120
Reeskont (-)	-	(205.781)
<b>Toplam</b>	<b>45.306.175</b>	<b>138.182.322</b>

(\*) 31 Aralık 2013 tarihli borç senetleri bakiyesinin tamamı gayrimenkul alımından kaynaklanan borçlardan oluşmaktadır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Verilen depozito ve teminatlar	29.372	27.819
Diğer çeşitli alacaklar	-	3.975
<b>Toplam</b>	<b>29.372</b>	<b>31.794</b>

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

#### 8. STOKLAR

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Nurol Tower Projesi (*)	251.386.794	247.403.459
Nurol Park Projesi (**)	510.248.098	339.283.281
Nurol Life Projesi (***)	85.425.943	24.155.955
	<b>847.060.835</b>	<b>610.842.695</b>

(\*) İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9773 Ada, 3 numaralı parselde gerçekleştirilen projeye ilişkindir. Söz konusu arsa üzerinde yapılması planlanan Nurol Tower projesinin inşaatı için 4 Kasım 2011 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup, inşaat faaliyet aşamasına geçilmiştir. Şirket'in, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9773 Ada, 3 numaralı parsel üzerinde, (Nurol İnşaat A.Ş.'nin yüklenicisi olduğu) devam eden inşaat projesi; arsa bedeli (111.800.000 TL) ve diğer proje maliyetlerini içermektedir. Projenin 2015 yılı içerisinde bitmesi planlanmaktadır.

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

(\*\*\*) İstanbul ili, Şişli İlçesi, Aynazağa Cendere yolu, Pafta 4, Ada 3, Parsel 54 ve 9.525,68 m<sup>2</sup> tarımlı taşınmaz üzerindeki hak sahipleri ile "haslat paylaşımı" esasına dayalı işbirliği modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek projeye ilişkindir. 10 Mayıs 2012 tarihinde "Yapı Ruhsatı" alınmıştır ve inşaatına başlanmıştır.

Bilanço tarihi itibarıyla, stoklar hesabı altında aktifleştirilen borçlanma maliyetleri 195.006.164 TL'dir (31 Aralık 2013: 121.699.936 TL).

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
<b>Peşin Ödenen Giderler</b>		
Alınan avansları (*)	75.567.572	63.545.989
Peşin ödenen giderler	19.813	243.747
<b>Toplam</b>	<b>75.587.385</b>	<b>63.789.736</b>
	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>		
Alınan avanslar (*)	393.413.778	249.052.023
Ertelenmiş gelirler	376.431	387.497
<b>Toplam</b>	<b>393.790.209</b>	<b>249.439.520</b>

(\*) Verilen sipariş avansları, ağırlıklı olarak Nurool Life ve Nurool Park projelerine ilişkin ödenen avanslardan oluşmaktadır.



**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAGIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

	<i>Arsalar</i>	<i>Nurol Plaza</i>	<i>Oasis - Bodrum</i>	<i>Nurol Residence</i>	<i>Karum Alıyveriş Merkezi</i>	<i>Toplam</i>
<b>1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla makul değer</b>	-	<b>24.005.000</b>	<b>5.465.000</b>	<b>21.825.001</b>	<b>245.000</b>	<b>51.540.001</b>
Alımlar	1.443.000	-	-	-	-	1.443.000
Çıkışlar	-	-	-	(3.150.000)	-	(3.150.000)
<b>Toplam</b>	<b>1.443.000</b>	<b>24.005.000</b>	<b>5.465.000</b>	<b>18.675.001</b>	<b>245.000</b>	<b>49.833.001</b>
<b>Gerçeğe uygun değerindeki artış</b>	<b>772.000</b>	<b>2.335.000</b>	<b>115.000</b>	<b>1.845.000</b>	<b>20.000</b>	<b>5.087.000</b>
<b>31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla makul değer</b>	<b>2.215.000</b>	<b>26.340.000</b>	<b>5.580.000</b>	<b>20.520.001</b>	<b>265.000</b>	<b>54.920.001</b>
<b>1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla makul değer</b>	<b>2.215.000</b>	<b>26.340.000</b>	<b>5.580.000</b>	<b>20.520.001</b>	<b>265.000</b>	<b>54.920.001</b>
Çıkışlar	-	-	-	(535.000)	-	(535.000)
<b>Toplam</b>	<b>2.215.000</b>	<b>26.340.000</b>	<b>5.580.000</b>	<b>19.985.001</b>	<b>265.000</b>	<b>54.385.001</b>
<b>Gerçeğe uygun değerindeki artış</b>	-	<b>2.595.000</b>	<b>881.000</b>	<b>1.027.999</b>	<b>20.000</b>	<b>4.523.999</b>
<b>31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla makul değer</b>	<b>2.215.000</b>	<b>28.935.000</b>	<b>6.461.000</b>	<b>21.013.000</b>	<b>285.000</b>	<b>58.909.000</b>

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)****Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri**

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 2014 yılında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketi, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz kuruluşudur. Söz konusu ekspertiz raporlarına göre Türkiye Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2014	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsalar	2.215.000	-	2.215.000	-
Nurol Plaza	28.935.000	-	28.935.000	-
Oasis Bodrum	6.461.000	-	6.461.000	-
Nurol Residence	21.013.000	-	21.013.000	-
Karum AVM	285.000	-	285.000	-

Şirket 2014 yılında, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından yapılan değerlendirme çalışması sonucunda değeri, 31 Aralık 2014 tarihli finansal tablolarda, 206.342 TL olarak belirlenmiş olan Nurol Residence'teki 1 adet bağımsız bölümü toplam 535.000 TL'ye satmıştır.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz değeri 31 Aralık 2014
Arsalar	08.11-19.12.2013	Emsal Karşılaştırma	2.215.000
Nurol Plaza	31.12.2014	Emsal Karşılaştırma	28.935.000
Oasis Bodrum	29.12.2014	Emsal Karşılaştırma	6.461.000
Nurol Residence	30.12.2014	Emsal Karşılaştırma	21.013.000
Karum AVM	30.12.2014	Emsal Karşılaştırma	285.000
			<b>58.909.000</b>

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz değeri 31 Aralık 2013
Arsalar	08.11-19.12.2013	Emsal Karşılaştırma	2.215.000
Nurol Plaza	31.12.2013	Emsal Karşılaştırma	26.340.000
Oasis Bodrum	31.12.2013	Emsal Karşılaştırma	5.580.000
Nurol Residence	31.12.2013	Emsal Karşılaştırma	20.520.001
Karum AVM	31.12.2013	Emsal Karşılaştırma	265.000
			<b>54.920.001</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bilanço tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır.

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 5.246.202 TL (31 Aralık 2013: 4.539.892 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 1.282.527 TL'dir (31 Aralık 2013: 1.257.460 TL).

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 192.500.000 ABD doları ipotek bulunmaktadır. (2013 : 202.500.000 ABD Doları).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 29.447.445 TL'dir (31 Aralık 2013: 17.288.835 TL).

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**11. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	Özel Maliyetler	Binalar	Taahhütler	Düşene ve Demirbaşlar	Tesis, Makine ve Cihazlar	Toplam
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>						
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	1.733.627	322.993	4.408	827.491	2.764	2.891.283
Atımlar	14.916	-	-	114.580	-	129.496
31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi	1.748.543	322.993	4.408	942.071	2.764	3.020.779
<b><u>Birikmiş amortisman</u></b>						
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	281.699	73.081	4.408	419.408	1.666	780.262
Dönem gideri	348.714	6.480	-	113.478	690	469.362
31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi	630.413	79.561	4.408	532.886	2.356	1.249.624
31 Aralık 2014 itibarıyla net defter değeri	1.118.130	243.432	-	409.185	408	1.771.155

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)**

<b>Maliyet Değeri</b>	<b>Özel Maliyetler</b>	<b>Binalar</b>	<b>Taşıtlar</b>	<b>Döşeme ve Demirbaşlar</b>	<b>Tesis, Makine ve Cihazlar</b>	<b>Toplam</b>
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	855.139	322.993	4.408	727.964	2.764	1.913.268
Alımlar	878.488	-	-	110.645	-	989.133
Çıkışlar	-	-	-	(11.118)	-	(11.118)
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	1.733.627	322.993	4.408	827.491	2.764	2.891.283
<b>Birikmiş amortisman</b>						
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	28.505	66.601	4.408	323.105	739	423.358
Dönem gideri	253.194	6.480	-	100.116	927	360.717
Çıkışlar	-	-	-	(3.813)	-	(3.813)
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	281.699	73.081	4.408	419.408	1.666	780.262
31 Aralık 2013 itibarıyla net değer	1.451.928	249.912	-	408.083	1.098	2.111.021

Amortisman giderinin 219.786 TL'si pazarlama giderlerine (31 Aralık 2013: 86.153 TL), 249.576 TL'si de genel yönetim giderlerine (31 Aralık 2013: 269.121 TL) dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklara ait ekonomik ömür süreleri aşağıdaki gibidir:

	<b>Ekonomik Ömür</b>
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	5 yıl
Tesis makine ve cihazlar	5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2014 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri toplamı 195.006.164 TL'dir (31 Aralık 2013: 121.699.936 TL).

#### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

2011 yılı içerisinde Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 160.000.000 ABD Doları tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca, Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş. yönetim binasının da (şirket merkezinin) içerisinde bulunduğu ve kamuoyunda Hürriyet Medya Towers olarak bilinen 4 adet gayrimenkul için Akbank T.A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 1. derece 32.500.000 ABD Doları tutarında ipotek tesis edilmiştir.

#### 14. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

##### Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler

31 Aralık 2014	TL karşılığı	ABD Doları	TL
A. Kendi Tüzel Kişilği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
-Teminat	79.311	-	79.311
-İpotek	446.388.250	192.500.000	-
<b>Toplam</b>	<b>446.467.561</b>	<b>192.500.000</b>	<b>79.311</b>
31 Aralık 2013	TL karşılığı	ABD Doları	TL
A. Kendi Tüzel Kişilği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
-Teminat	3.702.401	-	3.702.401
-İpotek	432.195.750	202.500.000	-
<b>Toplam</b>	<b>435.898.151</b>	<b>202.500.000</b>	<b>3.702.401</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

##### Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	87.173	65.900
	<b>87.173</b>	<b>65.900</b>

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kullanılmayan izin karşılığı	87.324	68.067
	<b>87.324</b>	<b>68.067</b>

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

##### Kıdem tazminatı karşılığı:

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kıdem tazminatı karşılığı	192.266	95.546
	<b>192.266</b>	<b>95.546</b>

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 3.438,22 TL (2013: 3.254,44 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanınlanış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %6 enflasyon ve %8,20 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,08 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2013: %3,78). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyecek, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranları da %97,33 (2013: %99,48) olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541,37 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2013: 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan 3.438,22 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplanmasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

- İskonto oranının %1 yüksek (düşük) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 31.684 TL daha az (fazla) olacaktır.
- Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 42.031 TL daha fazla (az) olacaktır.

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2013</b>
1 Ocak itibarıyla karşılık	95.546	120.707
Hizmet maliyeti	176.612	53.892
Faiz maliyeti	2.741	2.644
Odenen kıdem tazminatları	(81.823)	(54.641)
Aktüeryal kayıp / kazanç	(810)	(27.056)
31 Aralık itibarıyla karşılık	<b>192.266</b>	<b>95.546</b>

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**16. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2014</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2013</b>
Niteliklerine Göre Giderler		
Reklam ve tanıtım giderleri	(9.802.352)	(11.256.279)
Personel giderleri	(4.190.984)	(2.846.962)
Danışmanlık giderleri	(1.616.951)	(1.140.819)
Ofis giderleri	(192.296)	(127.431)
Amortisman giderleri	(469.362)	(360.717)
Kira giderleri	(316.934)	(157.905)
Vergi giderleri	(910.265)	(1.332.718)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(179.871)	(104.950)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	(135.275)	(198.657)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(386.448)	(118.515)
Şüpheli alacak karşılığı	(52.511)	-
Sigorta giderleri	(86.885)	(49.360)
Diğer giderler	(988.916)	(1.896.530)
<b>Toplam</b>	<b>(19.329.050)</b>	<b>(19.590.843)</b>

**17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER****a) Diğer dönen varlıklar**

	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Personel avansları	51.007	94.288
İş avansları	3.136	25.741
<b>Toplam</b>	<b>54.143</b>	<b>120.029</b>

**b) Diğer duran varlıklar**

	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Devreden KDV	55.290.707	25.735.834
<b>Toplam</b>	<b>55.290.707</b>	<b>25.735.834</b>

**c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
<b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
Ödenecek vergi ve kesintiler	1.510.855	716.394
Diğer	1.705	5.138
<b>Toplam</b>	<b>1.512.560</b>	<b>721.532</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### a) Sermaye

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 40.000.000 TL'dir (31 Aralık 2013: 40.000.000 TL).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 40.000.000 adet (31 Aralık 2013: her biri 1 TL nominal değerde 40.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2014	%	31 Aralık 2013
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	31,97	12.787.760	31,97	12.787.760
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	15,97	6.387.900	15,97	6.387.900
Halka açık kısım	52,03	20.812.100	52,03	20.812.100
Diğer	0,03	12.240	0,03	12.240
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>40.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>40.000.000</b>
Sermaye enflasyon düzeltmesi farkı		-		-
<b>Toplam sermaye</b>		<b>40.000.000</b>		<b>40.000.000</b>

##### b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yasal yedekler	2.046.429	2.046.429
	<b>2.046.429</b>	<b>2.046.429</b>

##### Kar Dağıtım

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Şirket cari dönemde herhangi bir kar dağıtım gerçekleştirilmemiştir.

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan net dönem zararı 26.118.978 TL'dir (31 Aralık 2013: 26.638.842 TL net dönem zararı).

Şirket'in geçmiş yıllar karları içerisinde sınıflandırılan olağanüstü yedekleri 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 8.047.331 TL'dir (31 Aralık 2013: 8.047.331 TL).



**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**19. HASILAT****a) Hasılat**

	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2014</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2013</u>
Konut satış gelirleri	996.118	3.651.406
Kira gelirleri	5.246.202	4.539.892
Bankalardan alınan faiz gelirleri	254.856	195.651
<b>Toplam</b>	<b><u>6.497.176</u></b>	<b><u>8.386.949</u></b>

**b) Satışların Maliyeti**

	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2014</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2013</u>
Satılan konutların maliyeti	(535.000)	(3.150.000)
İşletme giderleri	(1.282.527)	(1.257.460)
<b>Toplam</b>	<b><u>(1.817.527)</u></b>	<b><u>(4.407.460)</u></b>

**20. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2014</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2013</u>
Pazarlama giderleri (-)	(14.424.574)	(15.142.119)
Genel yönetim giderleri (-)	(4.904.476)	(4.448.724)
<b>Toplam</b>	<b><u>(19.329.050)</u></b>	<b><u>(19.590.843)</u></b>

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. PAZARLAMA GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devam)

a) Pazarlama Giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Reklam ve tanıtım giderleri	(9.802.352)	(11.256.279)
Personel giderleri	(2.184.988)	(1.190.451)
Danışmanlık giderleri	(1.505.085)	(1.010.382)
Ofis giderleri	(192.296)	(127.431)
Amortisman giderleri	(219.786)	(86.153)
Diğer giderler	(520.067)	(1.471.423)
<b>Toplam</b>	<b>(14.424.574)</b>	<b>(15.142.119)</b>

b) Genel Yönetim Giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Personel giderleri	(2.005.996)	(1.656.511)
Vergi giderleri	(887.204)	(1.332.718)
Amortisman giderleri	(249.576)	(269.121)
Kira giderleri	(316.934)	(157.905)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	(135.275)	(198.657)
Danışmanlık giderleri	(111.866)	(130.437)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(192.343)	(118.515)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(179.871)	(104.950)
Şüpheli alacak karşılığı	(52.512)	-
Sigorta giderleri	(86.885)	(49.360)
Diğer giderler	(686.014)	(430.550)
<b>Toplam</b>	<b>(4.904.476)</b>	<b>(4.448.724)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2014</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2013</b>
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	26.998.765	6.209.944
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	4.523.999	5.087.000
Reeskont faiz gelirleri	1.841.529	-
Diğer	1.271.862	891.643
<b>Toplam</b>	<b>34.636.155</b>	<b>12.188.587</b>

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2014</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2013</b>
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(40.475.923)	(7.849.821)
Reeskont faiz giderleri	(236.212)	(2.506.196)
Diğer faaliyet giderleri	(108.004)	(188.298)
<b>Toplam</b>	<b>(40.820.139)</b>	<b>(10.544.315)</b>

#### 22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirler bulunmamaktadır.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2014</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2013</b>
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(8.055)	(24.675)
<b>Toplam</b>	<b>(8.055)</b>	<b>(24.675)</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 23. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Banka kredi faiz giderleri	55.896.696	26.599.111
Kur farkı giderleri	28.239.796	54.372.311
Kısa vadeli borçlanma giderleri	277.745	450.254
<b>Eksi: Stokların maliyetine dahil edilen kur farkı ve faiz giderleri (-)</b>	<b>(73.662.065)</b>	<b>(78.124.598)</b>
	<b>10.752.172</b>	<b>3.297.078</b>

#### 24. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ KISA VADELİ VARLIKLAR

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar		
Peşin ödenen diğer vergi ve fonlar	34.495	56.643
	<b>34.495</b>	<b>56.643</b>

#### 25. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç/kayıp tutarı, net dönem kar/zararının Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Net dönem karı / (zararı)	(31.593.612)	(17.288.835)
<b>Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı</b>		
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı (1 TL nominal bedel karşılığı)	40.000.000	40.000.000
Toplam	40.000.000	40.000.000
<b>Pay başına kayıp</b>	<b>(0,7898)</b>	<b>(0,4322)</b>



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 26. FİNANSAL ARAÇLAR

##### Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

##### Finansal Borçlar

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli banka kredileri	39.470.434	124.578.724
Uzun vadeli döviz kredisinin kısa vadeli kısmı	121.656.169	95.019.036
Uzun vadeli döviz kredileri	515.185.951	179.679.603
<b>Toplam</b>	<b>676.312.554</b>	<b>399.277.363</b>

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2014
TL	%16,35	4 Şubat 2014 - 24 Eylül 2015	123.813.166
ABD Doları	Libor + %5,89 - %6,50	23 Şubat 2012 - 18 Aralık 2018	552.499.388
<b>Total</b>			<b>676.312.554</b>

Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2013
TL	%9,77 - % 12,75	4 Ekim 2013 - 31 Mart 2014	123.813.166
ABD Doları	Libor + %3,20 - %8	14 Eylül 2014 - 22 Kasım 2016	275.464.197
<b>Total</b>			<b>399.277.363</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıl içerisinde ödenecek	161.126.603	219.597.760
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	151.312.395	128.219.258
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	187.332.451	51.460.345
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	176.541.105	-
<b>Toplam</b>	<b>676.312.554</b>	<b>399.277.363</b>



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### a) Sermaye risk yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı 29. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

##### b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Finansal Borçlar	676.312.554	399.277.363
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(13.580.021)	(2.349.795)
Net Borç	662.732.533	396.927.568
Toplam Özkaynak	20.956.042	52.548.844
Toplam Sermaye	683.688.575	449.476.412
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	97%	88%



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

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)**

**b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

**31 Aralık 2013**

Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (\*)  
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (\*\*)

A. Vadeli geçememiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri

B. Koşulları yeniden görüşülmesi bulunan, aksi takdirde vadeli geçememiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri

C. Vadeli geçememiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri

- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı

D. Değer düşüklüğüne uğramayan varlıkların net defter değerleri

- Vadeli geçememiş (brüt defter değeri)

- Değer düşüklüğü (-)

- Net defterin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı

- Vadeli geçememiş (brüt defter değeri)

- Değer düşüklüğü (-)

- Net defterin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı

E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenliğinde artış sağlayacak unsurlar dikkate alınmamıştır.

(\*\*) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

	Alacaklar				Bankalardan Mevcut
	Ticari Alacaklar	Diger Alacaklar	İlişkili Taraf	Diger Taraf	
	İlişkili Taraf	Diger Taraf	İlişkili Taraf	Diger Taraf	
	3.549	80.523.296	3.975	27.819	2.302.560
	-	-	-	-	-
	3.549	80.523.296	3.975	27.819	2.302.560
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	108.893	-	-	-
	-	(108.893)	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

###### b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

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

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

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	<u>Alacaklar</u>		
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>Toplam</u>
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	161.405	-	161.405
Toplam vadesi geçen alacaklar	161.405	-	161.405
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2013	<u>Alacaklar</u>		
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>Toplam</u>
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	108.893	-	108.893
Toplam vadesi geçen alacaklar	108.893	-	108.893
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

##### b.2) Likidite risk yönetimi

Şirket sahip olduğu likit varlıklar nedeniyle likidite riskine maruz kalmamaktadır.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla sözleşmeye bağlı finansal borçların kalan vadelerine göre profili aşağıdaki tablodaki gibidir:

##### 31 Aralık 2014

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	676.312.554	779.718.468	63.573.055	131.647.664	584.497.748	-
Ticari borçlar	45.306.175	45.306.176	44.844.176	462.000	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>721.618.729</b>	<b>825.024.643</b>	<b>108.417.230</b>	<b>132.109.664</b>	<b>584.497.748</b>	<b>-</b>

##### 31 Aralık 2013

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	399.277.363	434.486.610	80.757.898	44.164.448	309.564.264	-
Ticari borçlar	138.182.322	138.182.322	138.182.322	-	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>537.459.685</b>	<b>572.668.932</b>	<b>218.940.220</b>	<b>44.164.448</b>	<b>309.564.264</b>	<b>-</b>

Şirket likidite yönetiminde, ilgili yükümlülüklerin sözleşme uyarınca vadeleri Şirket'çe beklenen vadeler ile uyumludur.



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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ  
(Devamı)**

**b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)**

***b.3) Kıva riski yönetimi***

***b.3.1) Kur riski yönetimi***

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını TL'ye çevirirken oranlardaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Kur riskleri yabancı para likit varlıkların kısa vadeli yatırım olarak değerlendirilmesiyle yönetilmektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)****b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)****b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)**

	31 Aralık 2014		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	56.364	24.040	219
2a. Parasal Finansal Varlıklar	89.876.373	38.711.668	38.248
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	70.540.592	30.419.851	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	160.473.329	69.155.559	38.467
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	2.920.258	1.259.329	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	2.920.258	1.259.329	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	163.393.587	70.414.888	38.467
10. Ticari Borçlar	164.936	70.923	168
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	155.007.349	66.829.965	12.530
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	155.172.285	66.900.888	12.698
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	636.842.120	274.631.127	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.304.991	1.425.241	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	640.147.112	276.056.368	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	795.319.397	342.957.256	12.698
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(631.925.810)	(272.542.368)	25.769
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(702.466.402)	(302.962.219)	25.769
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ  
(Devamı)****b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)****b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)****b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)**

	31 Aralık 2013		
	TL Karşılığı para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	71.216	33.256	81
2a. Parasal Finansal Varlıklar	21.799.425	10.075.595	100.488
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	63.503.962	29.754.000	-
<b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>85.374.603</b>	<b>39.862.851</b>	<b>100.569</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. DURAN VARLIKLAR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>85.374.603</b>	<b>39.862.851</b>	<b>100.569</b>
10. Ticari Borçlar	1.286.692	602.633	168
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	115.611.242	54.150.985	12.530
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>116.897.933</b>	<b>54.753.618</b>	<b>12.698</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	275.464.197	129.065.360	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	120.990.706	56.688.706	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>396.454.903</b>	<b>185.754.066</b>	<b>-</b>
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>513.352.836</b>	<b>240.507.684</b>	<b>12.698</b>
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(427.978.233)	(200.644.833)	87.871
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(491.482.195)	(230.398.833)	87.871
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ  
(Devamı)****b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)****b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)****b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)****Kur riskine duyarlılık**

Şirket, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve AVRO kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar / zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.

**31 Aralık 2014**

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<b>ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</b>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(63.199.850)	63.199.850
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>ABD doları Net Etki</b>	<b>(63.199.850)</b>	<b>63.199.850</b>
<b>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde</b>		
AVRO net varlık / yükümlülüğü	7.269	(7.269)
AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>AVRO Net Etki</b>	<b>7.269</b>	<b>(7.269)</b>
<b>Toplam Net Etki</b>	<b>(63.192.581)</b>	<b>63.192.581</b>

**31 Aralık 2013**

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<b>ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</b>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(42.823.627)	42.823.627
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>ABD doları Net Etki</b>	<b>(42.823.627)</b>	<b>42.823.627</b>
<b>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde</b>		
AVRO net varlık / yükümlülüğü	25.803	(25.803)
AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>AVRO Net Etki</b>	<b>25.803</b>	<b>(25.803)</b>
<b>Toplam Net Etki</b>	<b>(42.797.824)</b>	<b>42.797.824</b>



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<b>Sabit Faizli Araçlar</b>		
Finansal Yükümlülükler	29.135.906	119.041.603
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>		
Finansal Yükümlülükler	647.176.648	280.235.760

Aşağıdaki duyarlılık analizleri raporlama tarihinde türev enstrümanları ve türevsel olmayan enstrümanların maruz kaldığı faiz oranı riskleri baz alınarak belirlenmiştir. Değişken faizli yükümlülüklerin analizinde yılsonundaki bakiyenin tüm yıl boyunca var olduğu varsayımı kullanılmıştır. Şirket yönetimi, faiz oranlarında %1'lik bir dalgalanma beklemektedir. Söz konusu tutar, Şirket içinde üst düzey yönetime yapılan raporlamalarda da kullanılmaktadır.

Raporlama tarihinde faiz oranlarında %1'lik bir düşüş/yükseliş olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda:

31 Aralık 2014 tarihinde USD para birimi cinsinden olan faiz 100 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 281.462 TL (31 Aralık 2013: 21.197 TL) daha düşük/yüksek olacaktı.

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dâhil)	İflâ edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Değerler Değer	Net
31 Aralık 2014	13.580.021	-	13.580.021	30
Finansal varlıklar	86.016.681	-	86.016.681	6
Nakit ve nakit benzerleri	1.888	-	1.888	5
Ticari alacaklar	-	676.312.554	676.312.554	26
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	5.493.044	5.493.044	6
Finansal yükümlülükler	-	39.813.131	39.813.131	5
Finansal borçlar	-	-	-	-
Ticari borçlar	-	-	-	-
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	-
31 Aralık 2013	2.349.795	-	2.349.795	30
Finansal varlıklar	80.523.296	-	80.523.296	6
Nakit ve nakit benzerleri	3.549	-	3.549	5
Ticari alacaklar	-	399.277.363	399.277.363	26
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	116.913.202	116.913.202	6
Finansal yükümlülükler	-	21.269.120	21.269.120	5
Finansal borçlar	-	-	-	-
Ticari borçlar	-	-	-	-
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	-



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

##### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

Bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile gösterilen finansal araçlar bulunmamaktadır.

#### 29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

#### 30. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kasa	65.738	47.235
Bankalar – vadesiz	12.534.283	2.302.560
Bankalar – vadeli	980.000	-
<b>Toplam</b>	<b>13.580.021</b>	<b>2.349.795</b>

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla banka mevduatı üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 980.000 TL vadeli mevduat bulunmaktadır(2013: Bulunmamaktadır).

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla nakit akış tablolarında nakit ve nakit benzeri değerleri aşağıda gösterilmektedir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Nakit ve nakit benzerleri	13.580.021	2.349.795
<b>Toplam</b>	<b>13.580.021</b>	<b>2.349.795</b>

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

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**31. EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
<b>A</b>	<b>Para ve Sermaye Piyasası Araçları</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	13.580.021	2.349.795
<b>B</b>	<b>Gayrimenkul, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	905.969.835	665.762.696
<b>C</b>	<b>İştirakler</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
<b>D</b>	<b>Diğer Varlıklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	218.793.289	172.371.902
<b>E</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.138.343.145	840.484.393
<b>F</b>	<b>Finansal Borçlar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(676.312.554)	(399.277.363)
<b>G</b>	<b>Diğer Finansal Yoksullükler</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>H</b>	<b>Finansal Kiralama Borçları</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>I</b>	<b>İlgili Taraflara Borçlar (Ucari Olmayan)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(2.142)	(52.548.844)
<b>J</b>	<b>Özkaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(20.956.042)	(388.658.186)
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	(441.072.407)	(840.484.393)
			<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
<b>A1</b>	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>			
<b>A1</b>	<b>Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
<b>A2</b>	<b>TL ve Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	13.514.283	2.302.560
<b>A3</b>	<b>Yabancı Sermaye Piyasası Araçları</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	<b>Yabancı Gayrimenkul, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	<b>Ait Tutulan Arsa/Araziler</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(e)	-	-
<b>C1</b>	<b>Yabancı İştirakler</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	<b>İşletmecisi Şirkete İştirak</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
<b>J</b>	<b>Gayrimenkul Krediler</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>K</b>	<b>Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/ (c)	-	-

