NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

pwc

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	*Denetimde konunun nasıl ele alındığı*
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 786.845.000TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Dipnot 2 ve 10 da anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerleme yöntemine ve değerleme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerleme çalışmaları yapılmaktadır. Bu konuya özellikle yoğunlaşmamızın sebebi; • Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolar içerisindeki tutarsal önemi, • Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde yukarıda özetlenmiş olan önemli varsayım ve muhakemeleri içermesi.	• Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir. • Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. - Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'nca takdir edilen gayrimenkul değerleme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlamış olduğu değerleme raporları okunmuş ve değerleme çalışmaları değerlendirilmiştir. • Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir. • Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, satışa esas metrekare bilgisi ve birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. • Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerleme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir. Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Şirket 'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 1 Mart 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 1 Mart 2018

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)..... 1

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 2

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 3

NAKİT AKIŞ TABLOLARI 4

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..... 5-59

NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 5-24
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA 25
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 26-28
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 29
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR 30
NOT 7 STOKLAR 31
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER 31-32
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 32-33
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR 34
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR 34-35
NOT 12 FİNANSAL BORÇLAR 35-36
NOT 13 BORÇLANMA MALİYETLERİ 37
NOT 14 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 37-39
NOT 15 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER 39-40
NOT 16 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ 40-43
NOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 43
NOT 18 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ 44
NOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER 45
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER) 45
NOT 21 FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ) 46
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ 46
NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ 46
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 46-55
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMARI 56-57
NOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 57
NOT 27 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 57-59

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 2016
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		**895.728.538**	**1.294.264.837**
Nakit ve nakit benzerleri	5	12.470.059	22.731.649
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*4,6*	*253.352*	*200.113*
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	*74.553.180*	*153.605.622*
Diğer alacaklar			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*4*	*10.565*	*4.789*
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		*6.009.371*	*9.372*
Stoklar	7	770.889.478	989.326.691
Peşin ödenmiş giderler	8	19.023.818	87.834.741
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	15	131.908	101.679
Diğer dönen varlıklar	15	12.386.807	40.450.181
DURAN VARLIKLAR		**945.281.969**	**566.671.887**
Ticari alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	*8.386.600*	*19.849.607*
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		*1.264.747*	*490.056*
Maddi duran varlıklar	11	3.649.105	3.362.622
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	786.845.000	461.565.000
Peşin ödenmiş giderler	8	15.365.294	5.206.104
Diğer duran varlıklar	15	129.771.223	76.198.498
TOPLAM VARLIKLAR		**1.841.010.507**	**1.860.936.724**
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.145.411.307**	**1.143.759.364**
Kısa vadeli borçlanmalar	12	151.442.418	90.150.000
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	12	223.223.706	156.992.245
Türev araçlar	10	-	98.894
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	*4,6*	*591.227.508*	*533.269.463*
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	*63.088.151*	*7.813.769*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		140.060	159.403
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	*4*	*1.531*	*27.657*
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		*416.360*	*128.955*
Ertelenmiş gelirler	8	94.025.114	334.402.494
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		*158.014*	*157.565*
Diğer kısa vadeli karşılıklar	*15*	*20.797.708*	*18.853.841*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	890.737	1.705.078
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**478.126.132**	**510.766.759**
Uzun vadeli borçlanmalar	12	466.384.594	490.696.597
Ertelenmiş gelirler	8	11.503.074	19.849.607
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		*238.464*	*220.555*
ÖZKAYNAKLAR		**217.473.068**	**206.410.601**
Ödenmiş sermaye	16	80.000.000	80.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	16	100.000.000	100.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
Yeniden değerleme ve ölçüm kazançları	*16*	*17.753*	*25.104*
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları	*16*	*17.753*	*25.104*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	4.802.656	2.398.514
Geçmiş yıllar karı / (zararı)		21.582.841	(127.083.379)
Net dönem karı		11.069.818	151.070.362
TOPLAM KAYNAKLAR		**1.841.010.507**	**1.860.936.724**

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

1 OCAK- 31 ARALIK 2017 VE 2016 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 2016
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	351.529.209	466.924.584
Satışların maliyeti (-)	17	(250.199.747)	(331.824.129)
Brüt kar		**101.329.462**	**135.100.455**
Pazarlama giderleri (-)	18	(16.955.066)	(20.228.982)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(19.169.957)	(9.318.262)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	135.081.258	273.864.619
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(62.318.550)	(112.733.714)
Esas faaliyet karı		**137.967.147**	**266.684.116**
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(50.000)	(2.215.000)
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		**137.917.147**	**264.469.116**
Finansman geliri	21	364.243	56.714
Finansman gideri (-)	21	(127.211.572)	(113.455.468)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		**11.069.818**	**151.070.362**
Dönem vergi geliri/(gideri)	22	-	-
Dönem karı / (zararı)		**11.069.818**	**151.070.362**
Adi pay başına kazanç/(kayıp)	23	0,1384	2,0570
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(7.351)	50.213
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER		**11.062.467**	**151.120.575**

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye avansı	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem (zararı)/karı	
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	**40.000.000**	**140.000.000**	**-**	**(25.109)**	**2.046.429**	**(21.118.253)**	**(105.613.041)**	**55.290.026**
Sermaye arttırımı	40.000.000	(140.000.000)	100.000.000	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	352.085	(105.965.126)	105.613.041	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	50.213	-	-	151.070.362	151.120.575
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	**80.000.000**	**-**	**100.000.000**	**25.104**	**2.398.514**	**(127.083.379)**	**151.070.362**	**206.410.601**
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	**80.000.000**	**-**	**100.000.000**	**25.104**	**2.398.514**	**(127.083.379)**	**151.070.362**	**206.410.601**
Transferler	-	-	-	-	2.404.142	148.666.220	(151.070.362)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(7.351)	-	-	11.069.818	11.062.467
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	**80.000.000**	**-**	**100.000.000**	**17.753**	**4.802.656**	**21.582.841**	**11.069.818**	**217.473.068**

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK-31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 2016
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**13.712.796**	**16.488.643**
Dönem Karı / (Zararı)		**11.069.818**	**151.070.362**
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**49.783.899**	**(94.746.618)**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11	274.565	988.747
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.168.395	708.664
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	92.876.213	53.015.998
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları		31.769.831	59.499.365
Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(167.871)	98.894
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		*50.000*	*2.215.000*
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	*9*	*(76.187.234)*	*(211.273.286)*
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(47.083.500)**	**(39.740.865)**
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(6.780.466)	(494.845)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		58.651.733	5.582.502
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(28.657.406)	18.256.168
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		113.232.427	228.569.100
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		90.462.210	(46.665.184)
Ertelenmiş gelirdeki (azalış) / artış		(248.723.913)	(229.587.416)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		261.279	(3.996.186)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(25.529.364)	(11.405.004)
Faaliyetlerde (kullanılan)/sağlanan nakit akışları		**13.770.217**	**16.582.879**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(57.421)	(94.236)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**(2.609.195)**	**(224.224)**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		*(561.048)*	*(202.817)*
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.563.147)	(21.407)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		515.000	-
C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**(23.665.962)**	**(5.737.468)**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		468.751.600	967.712.950
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(407.780.408)	(914.120.315)
Ödenen faiz		(82.601.731)	(52.439.082)
Alınan faiz		196.372	-
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		(2.231.795)	(6.891.021)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		**(12.562.361)**	**10.526.951**
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	**5**	**15.840.628**	**5.313.677**
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	**5**	**3.278.267**	**15.840.628**

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49'u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. 31 Aralık 2017 itibarıyla Şirket'in hisselerinin %26,02'si halka açık durumdadır.

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 54 kişidir (31 Aralık 2016: 50 kişi).

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 1 Mart 2018 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Nurol İnşaat, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

TMS'ye uygun finansal tabloların "Genişletilebilir İşletme Raporlama Dili" formatında analize uygun şekilde kullanıcılarla paylaşılmasını sağlamak üzere 660 sayılı KHK'nın 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TMS Taksonomisi 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanmıştır. Ekli finansal tablolarda bu TMS taksonomisi dikkate alınmıştır.

b. TMS' ye uygunluk beyanı

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

c. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

d. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

e. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 895.728.538 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.145.411.307 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tutarları 1.557.734.478 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Şirket tarafından değerlendirilecektir.

Şirket'in Nurol Tower, Nurol Park ve Nurol Life Projeleri ile ilgili olarak, satışı gerçekleştirilmemiş olan ve bu çerçevede nakdi giriş yaratacak konut adedi sırasıyla 124, 355 ve 208'dir. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 142 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 910 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 155 adet konut teslim edilmiştir.

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

Şirket, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller altında takip ettiği Nurol Tower ve Nurol Park Projesi ticari ünitelerine ilişkin kiralama faaliyetleri ile ilgili çalışmaları sürdürmekte olup, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla önemli bir kısmı ile kiralama konusunda mutabakata varmıştır. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerden önemli tutarlarda kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

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

2.3.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

a. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 7, "Nakit akış tabloları"ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK'nın 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.

- TMS 12, "Gelir vergilerdeki değişiklikler"; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.

- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 12, "Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar"; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Bu değişiklik, özet finansal bilgiler haricinde TFRS 12'nin açıklama gerekliliklerinin satılmaya hazır olarak sınıflandırılan işletmelerdeki paylara uygulanacağını açıklığa kavuşturmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

b. 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- TFRS 9, "Finansal araçlar"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. Şirket, standardın finansal durum ve performansı üzerine etkileri etkileri olması beklenmemektedir.

- TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.

- TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri olması beklenmemektedir.

- TFRS 4, "Sigorta Sözleşmeleri" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleme yaklaşımı (deferral approach)' olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:

  - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
  - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

- TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacında değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 1, "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması"; TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.

- TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.

- TFRS Yorum 22, "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

- TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

- TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

- TFRS 16, "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

- TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler'; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

- TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri"; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

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

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

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

- TFRS 2, "Hisse bazlı ödemeler" değişiklikler,
- TFRS 15, "Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat" değişiklik,
- TMS 7, "Nakit akış" tabloları değişiklikler,
- TMS 12, "Gelir vergileri" değişiklikler,
- TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" değişiklikler,
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri,
- TFRS 4, "Sigorta Sözleşmeleri'ndeki değişiklikler,
- TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri",
- TFRS Yorum 23, 'Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler'.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1 Hasılat

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

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

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

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

Kira geliri

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

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması;

- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya

- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması.

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

(a) Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Ancak, ilgili gayrimenkul için önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerleme fazlasının bulunması durumunda, söz konusu azalma yeniden değerleme fazlası hesabından mahsup edilir, kalan kısım ise kapsamlı gelire yansıtılır.

(b) Defter değerinde meydana gelen artış aşağıda belirtildiği gibi işleme tabi tutulur:

  (i) Artış, bu gayrimenkul için daha önce meydana gelmiş değer düşüklüğü zararı varsa bu zararı ortadan kaldırdığı için, önceki dönemlerde zarar yazılmış kısma eşitlenene kadar, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen tutar, defter değerini, değer düşüşlerinin hiç muhasebeleştirilmemesi durumundaki (birikmiş amortisman sonrası) değerine getirmek için gereken tutardan fazla olamaz.
  (ii) Artışın geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelire, yeniden değerleme fazlası olarak eklenir. Yatırım amaçlı gayrimenkul ilerde elden çıkarılırken, özkaynak kısmına ilave edilmiş olan yeniden değerleme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Yeniden değerleme fazlası, dağıtılmamış kârlara kâr veya zarar aracılığıyla aktarılamaz.

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

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

Şirket, stoklarının kullanımında yapmış olduğu değişiklik sebebi ile önceden stoklar altında sınıflamış olduğu 247.094.619 TL tutarındaki ticari üniteleri 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiştir. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2017 tarihli rapora göre ilgili gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 272.250.000 TL'dir. Şirket transfer etmiş olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer metoduyla muhasebeleştirmiş olup, maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değer değişiminden dolayı oluşan 22.942.880 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış kazancı oluşmuştur.

2.4.3 Maddi duran varlıklar

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)
Binalar	40-50
Demirbaşlar	2-15
Taşıtlar	5
Özel maliyetler	5

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

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

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

2.4.4 Finansal yatırımlar

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

Türev finansal araçların gerçeğe uygun değerlerindeki değişiklikler kapsamlı gelir tablosunda finansman gelirleri ve giderleri hesaplarına kaydedilir. Şirket, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla riskten korunma muhasebesi uygulamamıştır (Not 10).

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

2.4.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

i) Türev olmayan finansal araçlar

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

Şirket'in satılmaya hazır varlığı bulunmamaktadır.

Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar

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

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

Şirket'in vadeye kadar tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

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

2.4.7 Netleştirme

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

2.4.8 Kur değişiminin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	**31 Aralık 2016**
ABD Doları	3,7719	3,5192
Avro	4,5155	3,7099

2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.4.10 Ödenmiş sermaye

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.11 Temettüler

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

2.4.12 Pay başına kazanç

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

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

2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar),

- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

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

2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.15 Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda Şirket

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

Kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama işlemleri

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

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

2.4.16 İlişkili taraflar

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

2.4.17 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.18 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 31 Aralık 2017 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001 TL tavan tutarı (1 Ocak 2017: 4.426 TL) kullanılmıştır.

2.4.19 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir. 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 oluştuğu yılda kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.4.21 Nakit akış tablosu

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

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

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

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

2.4.22 Avanslar

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Emsal m^2 değeri TL
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	27.105
Oasis Outlet/AVM	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	11.810
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	15.839
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	8.585
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	4.910
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	3.750

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Emsal m^2 değeri TL
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	26 Aralık 2016	24.935
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2016	11.687
Oasis Bodrum	"Pazar Yaklaşımı"	27 Aralık 2016	7.414
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	26 Aralık 2016	4.191
Karum AVM	"Pazar Yaklaşımı"	26 Aralık 2016	3.527

Nurol Tower

Şirket, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla Nurol Tower projesinden toplamda 128 adet bağımsız bölümü yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul İli, Şişli İlçesi, İzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak No:2 adresinde 6.842 metrekarelik alanda 336 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'ye hazırlatılan 29 Aralık 2017 tarihli rapora göre Nurol Tower'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 547.510.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanan 128 adet bağımsız bölümün gerçeğe uygun değeri KDV hariç 419.800.000 TL'dir.Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde Alternatifbank A.Ş. lehine 1. dereceden 603.504.000 TL (160.000.000 ABD Doları) bedelle ipotek şerhi yer almaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Nurol Plaza

Şirket, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Nurol Plaza'yı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Maslak ilçesi, Büyükdere Caddesi No:257 adresinde 3.334 metrekarelik alanda 6 ofis katından oluşmaktadır. Nurol Plaza, RGM Turkey Gayrimenkul Yönetim ve İşletme A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'ye hazırlatılan 29 Aralık 2017 tarihli rapora göre Nurol Plaza'nın emsal karşılaştırma yönetimine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 52.810.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Nurol Residence

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 29 Aralık 2017 tarihli rapora göre Nurol Residence'ın emsal karşılaştırma yönetimine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 31.005.000 TL'dir.

Oasis Bodrum

Şirket, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Oasis Bodrum'u yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Oasis Bodrum, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yeniköy mahallesi, Göktepe mevkii, 16 pafta, 29 ada, 83 no'lu parselde 8 adet bağımsız bölüm, 87 no'lu parselde kayıtlı 5 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Tüm bağımsız bölümler kiracılar tarafından mağaza olarak kullanılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 29 Aralık 2017 tarihli rapora göre Oasis Bodrum'un emsal karşılaştırma yönetimine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 10.560.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Karum İş ve Alışveriş Merkezi

Şirket, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Karum İş ve Alışveriş Merkezi'ni yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Karum AVM, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa mahallesi, 138 pafta, 2944 ada 21 no'lu parselde kayıtlı 439 no'lu bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölüm ofis olarak kullanılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 29 Aralık 2017 tarihli rapora göre Karum AVM'nin emsal karşılaştırma yönetimine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 420.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Oasis Outlet/Bağcılar

Şirket 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla stoklarında taşıdığı 247.094.619 TL maliyet değerli Oasis Outlet/Bağcılar'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altına sınıflamıştır. Oasis Outlet/Bağcılar, İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, 15 Temmuz mahallesi, 245DS4B pafta, 3153 ada 14 no'lu parselde kayıtlı 87 adet dükkandan oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 29 Aralık 2017 tarihli rapora göre Oasis Outlet/Bağcılar'ın emsal karşılaştırma yönetimine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 272.250.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 15). Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 129.771.223 TL (31 Aralık 2016: 76.198.498 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutar uzun vadeli olarak sınıflanmıştır.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31 Aralık 2017 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık konut,ofis ve Alışveriş merkezleri				
Nurol Plaza	1.781.863	1.662.977	13.845.000	-
Oasis Bodrum	1.231.672	1.210.094	1.407.259	32.741
Nurol Residence	2.841.198	2.799.444	4.381.095	293.905
Oasis Outlet/Bağcılar	215.601	(164.617)	22.942.880	2.212.501
Karum AVM	13.301	12.304	25.000	-
Nurol Tower	384.289	384.289	33.586.000	24.000
Ara toplam	**6.467.924**	**5.904.491**	**76.187.234**	**2.563.147**
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Tower	28.093.423	14.148.025	-	-
Nurol Park	104.342.686	30.566.776	-	26.150.574
Nurol Life	212.625.176	50.710.170	-	119.027.417
Toplam	**345.061.285**	**95.424.971**	**-**	**145.177.991**

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artışlarını ifade etmektedir.
(**) Yatırım amaçlı gayrimenkul ve stok olarak sınıflandırılan projelere yapılan yatırımları içermektedir.

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık konut,ofis ve Alışveriş merkezleri				
Nurol Plaza	2.779.720	2.664.528	4.149.696	12.618
Oasis Bodrum	1.124.247	1.103.466	745.000	-
Nurol Residence	2.142.252	2.102.401	1.236.211	8.789
Karum AVM	22.279	20.946	25.000	-
Nurol Tower	-	(2.436.814)	205.117.379	-
Ara toplam	**6.068.498**	**3.454.527**	**211.273.286**	**21.407**
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Tower	117.778.616	72.377.542	-	3.056.530
Nurol Park	343.077.470	59.268.386	-	159.431.542
Ara toplam	**460.856.086**	**131.645.928**	**-**	**162.488.072**
İnşa aşamasında olan projeler				
Nurol Life	-	-	-	170.160.374
Ara toplam	**-**	**-**	**-**	**170.160.374**
Toplam	**466.924.584**	**135.100.455**	**211.273.286**	**332.669.853**

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artışlarını ifade etmektedir.
(**) Yatırım amaçlı gayrimenkul ve stok olarak sınıflandırılan projelere yapılan yatırımları içermektedir.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	2017	2016
Bankalar		
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ("Nurol Bankası")	33.894	85.723
Toplam	**33.894**	**85.723**
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Gürol Çarmıklı	177.279	165.403
Melih Kayaalp	28.687	16.584
Aynur Türkan Çarmıklı	18.436	17.201
Gürhan Çarmıklı	16.601	-
Figen Çarmıklı	11.452	-
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş. ("Nurol İşletme")	897	925
Toplam	**253.352**	**200.113**
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Nurol İşletme	2.113	2.155
Turser Turizm Servis ve Ticaret A.Ş.	2.113	-
Nurol Enerji Üretim ve Pazarlama A.Ş.	2.113	878
Nurol Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. ("Nurol Sigorta")	2.113	878
Nurol Bankası	2.113	878
Toplam	**10.565**	**4.789**
Kısa vadeli ticari borçlar		
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. (*)	587.884.092	531.676.730
Nurol Holding A.Ş. ("Nurol Holding")	2.581.099	1.438.533
Nurol Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	457.736	-
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	204.121	29.295
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetimi ("Nurol Konakları")	71.541	72.138
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş. ("Bosfor Turizm")	26.094	4.388
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	1.278	-
Nurol İşletme	1.116	-
Nurol Plaza Yönetimi ("Nurol Plaza")	431	40.504
Turser Turizm Servis ve Ticaret A.Ş.	-	7.875
Toplam	**591.227.508**	**533.269.463**

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

Kısa vadeli diğer borçlar

Nurol Holding	1.531	27.657
Toplam	**1.531**	**27.657**

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	2017	2016
Kasa	4.928	21.425
Bankalar-Vadesiz mevduat	12.413.943	22.181.370
Diğer hazır değerler	51.188	528.854
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**12.470.059**	**22.731.649**
Blokeli mevduatlar (-)	(9.191.792)	(6.891.021)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**3.278.267**	**15.840.628**

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

Vadesiz Mevduat

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

	2017	2016
ABD Doları	7.568.031	6.092.650
TL	4.835.694	15.980.387
Avro	10.218	108.333
Toplam	**12.413.943**	**22.181.370**

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	2017	**2016**
Alacak senetleri (*)	45.563.328	102.811.343
Ticari alacaklar	28.989.852	50.794.279
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	253.352	200.113
Şüpheli ticari alacaklar	158.781	158.781
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(158.781)	(158.781)
Toplam	**74.806.532**	**153.805.735**

(*) Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Nurol Park, Nurol Life ve Nurol Tower projesi kapsamında satmış olduğu üniteler için almış olduğu senetlerden oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari alacakların ortalama tahsil süresi 1-6 aydır. Şirket tahsilatı şüpheli olan alacakları için karşılık ayırmıştır. Şüpheli alacaklar karşılığının, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2017	**2016**
Dönem Başı	**(158.781)**	**(139.703)**
Dönem gideri	-	(19.078)
Kapanış Bakiyesi	**(158.781)**	**(158.781)**

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

	2017	**2016**
Alacak senetleri (*)	8.386.600	19.849.607
Toplam	**8.386.600**	**19.849.607**

(*) Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Nurol Park ve Nurol Life projesi kapsamında satmış olduğu ünitelere ilişkin aldığı senetlerden oluşmaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

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

	2017	**2016**
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	591.227.508	533.269.463
Ticari borçlar	63.088.151	7.813.769
Toplam	**654.315.659**	**541.083.232**

7. STOKLAR

	2017	2016
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri		
Nurol Life Projesi (*)	-	319.710.009
	-	**319.710.009**
Tamamlanan konut inşaat projeleri		
Nurol Life Projesi	408.825.907	-
Nurol Park Projesi	299.085.741	593.805.696
Nurol Tower Projesi	62.977.830	75.810.986
	770.889.478	**669.616.682**
Toplam	**770.889.478**	**989.326.691**

(*) Nurol Life Projesi ile ilgili teslimler 2017 Ağustos ayında başlamış olup, geçmiş yıllarda uzun vadeli stoklar altında sınıflandırılan projeye ilişkin stoklar kısa vadeli stoklar altında takip edilmeye başlanmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in inşaat projeleri üzerinde 873.504.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 833.072.000 TL).

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	2017	2016
Verilen avanslar	15.743.515	86.407.895
Peşin ödenen giderler	2.511.279	657.822
Peşin ödenen komisyon giderleri	769.024	769.024
Toplam	**19.023.818**	**87.834.741**

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

	2017	2016
Peşin ödenen giderler	11.632.820	7.463
Peşin ödenen komisyon giderleri	3.732.474	5.198.641
Toplam	**15.365.294**	**5.206.104**

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

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

	2017	2016
Alınan avanslar (*)	93.679.484	332.911.179
Ertelenmiş gelirler	345.630	1.491.315
Toplam	**94.025.114**	**334.402.494**

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

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

	2017	2016
Alınan avanslar (*)	11.503.074	19.849.607
Toplam	**11.503.074**	**19.849.607**

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	2017	2016
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	786.845.000	461.565.000
Toplam	**786.845.000**	**461.565.000**

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	419.800.000
Oasis Outlet/Bağcılar	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	272.250.000
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	52.810.000
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	31.005.000
Bodrum Oasis	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	10.560.000
Ankara Karum	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2017	420.000
Toplam			**786.845.000**

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 6.467.924 TL (31 Aralık 2016: 6.068.498 TL) kira geliri elde etmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 400.374.676 TL'dir (31 Aralık 2016: 134.798.146 TL).

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

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

	1 Ocak 2017	Transferler	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2017
Nurol Tower	386.190.000	-	24.000	-	33.586.000	419.800.000
Oasis Outlet/Bağcılar (*)	-	247.094.619	2.212.501	-	22.942.880	272.250.000
Nurol Plaza	38.965.000	-	-	-	13.845.000	52.810.000
Nurol Residence	26.895.000	-	293.905	(565.000)	4.381.095	31.005.000
Oasis Bodrum	9.120.000	-	32.741	-	1.407.259	10.560.000
Karum AVM	395.000	-	-	-	25.000	420.000
Toplam	**461.565.000**	**247.094.619**	**2.563.147**	**(565.000)**	**76.187.234**	**786.845.000**

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

	1 Ocak 2016	Transferler	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2016
Nurol Tower (**)	-	181.072.621	-	-	205.117.379	386.190.000
Nurol Plaza (***)	37.490.000	(2.687.314)	12.618	-	4.149.696	38.965.000
Nurol Residence	25.650.000	-	8.789	-	1.236.211	26.895.000
Oasis Bodrum	8.375.000	-	-	-	745.000	9.120.000
Arsalar	2.215.000	-	-	(2.215.000)	-	-
Karum AVM	370.000	-	-	-	25.000	395.000
Toplam	**74.100.000**	**178.385.307**	**21.407**	**(2.215.000)**	**211.273.286**	**461.565.000**

(**) Şirket önceki dönemlerde stoklar altında sınıflamış olduğu 181.072.621 TL tutarındaki Nurol Tower projesine ilişkin ticari üniteyi kullanımda yapmış olduğu değişiklik sebebi ile 31 Mart 2016 tarihinde 65 adet ticari unite, 31 Aralık 2016 tarihinde ise 63 adet olmak üzere toplam 128 adet ticari üniteyi yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiştir.

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

10. TÜREV ARAÇLAR

	2017		2016	
	Türev ürün tutarı	**Gerçeğe uygun değer**	**Türev ürün tutarı**	**Gerçeğe uygun değer**
Faiz oranı swap	-	-	78.595.467	(98.894)
	-	**-**	**78.595.467**	**(98.894)**

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	**Girişler**	**Transferler**	**31 Aralık 2017**
Maliyet				
Binalar	3.010.307	-	-	3.010.307
Demirbaşlar	1.182.230	561.048	-	1.743.278
Tesis, makine ve cihazlar	2.764	-	-	2.764
Taşıtlar	54.489	-	-	54.489
Özel maliyetler	1.748.543	-	-	1.748.543
Toplam	**5.998.333**	**561.048**	**-**	**6.559.381**
Birikmiş amortisman				
Binalar	(147.739)	(80.105)	-	(227.844)
Demirbaşlar	(723.096)	(177.766)	-	(900.862)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.764)	-	-	(2.764)
Taşıtlar	(13.569)	(16.694)	-	(30.263)
Özel maliyetler	(1.748.543)	-	-	(1.748.543)
Toplam	**(2.635.711)**	**(274.565)**	**-**	**(2.910.276)**
Net defter değeri	**3.362.622**			**3.649.105**

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 274.565 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin 134.550 TL (31 Aralık 2016: 422.173 TL) tutarındaki kısmı pazarlama giderlerine, 140.015 TL (31 Aralık 2016: 566.574 TL) tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir.

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Transferler	31 Aralık 2016
Maliyet				
Binalar	322.993	-	2.687.314	3.010.307
Demirbaşlar	1.029.494	152.736	-	1.182.230
Tesis, makine ve cihazlar	2.764	-	-	2.764
Taşıtlar	4.408	50.081	-	54.489
Özel maliyetler	1.748.543	-	-	1.748.543
Toplam	**3.108.202**	**202.817**	**2.687.314**	**5.998.333**
Birikmiş amortisman				
Binalar	(86.041)	(61.698)	-	(147.739)
Demirbaşlar	(573.629)	(149.467)	-	(723.096)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.764)	-	-	(2.764)
Taşıtlar	(4.408)	(9.161)	-	(13.569)
Özel maliyetler	(980.122)	(768.421)	-	(1.748.543)
Toplam	**(1.646.964)**	**(988.747)**	-	**(2.635.711)**
Net defter değeri	**1.461.238**			**3.362.622**

12. FİNANSAL BORÇLAR

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

	2017	2016
Kısa vadeli banka kredileri	151.442.418	90.150.000
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	**151.442.418**	**90.150.000**
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	223.223.706	156.992.245
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	**223.223.706**	**156.992.245**
Uzun vadeli banka kredileri	466.384.594	490.696.597
Uzun vadeli banka kredileri	**466.384.594**	**490.696.597**
Toplam finansal borçlanmalar	**841.050.718**	**737.838.842**

12. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

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

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

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	2017	**2016**
1 yıldan kısa	374.666.124	247.142.245
1 - 2 yıl	166.217.491	193.742.547
2 - 3 yıl	142.276.436	115.463.591
3 - 4 yıl	118.921.803	101.675.005
4 - 5 yıl	38.968.864	79.815.454
Toplam	**841.050.718**	**737.838.842**

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 873.504.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 833.072.000 TL).

31 Aralık 2017 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

	2017
Dönem başı- 1 Ocak	737.838.842
Alınan finansal borçlar	468.751.600
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	407.780.408
Kur farkı gelir/ gideri	31.769.831
Faiz tahakkuklarındaki değişim	10.470.853
Toplam	**841.050.718**

13. BORÇLANMA MALİYETİ

Şirket' in 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde toplam finansman gideri 130.696.481 TL (31 Aralık 2016: 146.305.945 TL) olup, bu tutarın 5.854.065 TL'lik (31 Aralık 2016: 33.746.880 TL) kısmı inşaat maliyetleri içinde aktifleştirilmiş, geriye kalan 124.842.416 TL'lik (31 Aralık 2016: 112.559.065 TL) kısmı finansman giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla aktifleştirmede dikkate alınan borçlanma oranı %20'dır (31 Aralık 2016: %16).

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	**2017**	**2016**
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	875.005.808	834.078.608
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	76.241.940	81.877.499
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	951.247.748	**915.956.107**

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %437,41'dir (31 Aralık 2016: %404,09).

Şirket bilanço tarihi itibarıyla Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 76.241.940 TL (31 Aralık 2016: 81.877.499 TL) tutarındaki kısmı Şirket'in garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. Şirket, söz konusu konut kredisi garantörlüğü riskine karşılık, söz konusu stokların mülkiyet hakkını tapu devrine kadar elinde bulundurmaktadır. Tapu devrine müteakiben konutlar üzerine banka ipoteği konularak Şirket'in garantörlüğü sona ermiş olacaktır.

Şirket'in Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Alternatifbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 160.000.000 ABD Doları tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca, Şirket'in Bağcılar, Kirazlı Köyü 153 ada 14 parsel numaralı arsa niteliğindeki gayrimenkulü üzerinde Akbank T.A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 1. derece 270.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

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

	2017		2016	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	270.000.000	270.000.000	270.000.000	270.000.000
ABD Doları	160.000.000	603.504.000	160.000.000	563.072.000
Toplam		**873.504.000**		**833.072.000**

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

	2017		2016	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.682.629	1.682.629	1.026.489	1.026.489
		1.682.629		**1.026.489**

Şirket'in taraf olmuş olduğu davalar

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla taraf olduğu 133 dava bulunmaktadır.Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in finansal tablolarında 1.619.458 TL karşılık ayrılmıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

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

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

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

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

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği düşünülmektedir.

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

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

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

	2017	**2016**
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	131.908	101.679
Toplam	**131.908**	**101.679**

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

	2017	**2016**
Maliyet giderleri karşılığı	19.178.250	18.334.350
Dava karşılığı	1.619.458	519.491
Toplam	**20.797.708**	**18.853.841**

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

Diğer dönen varlıklar

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

	2017	**2016**
Devreden KDV	12.131.339	40.349.792
Gelir tahakkukları	117.985	-
Personel avansları	41.694	56.528
İş avansları	95.789	43.861
Toplam	**12.386.807**	**40.450.181**

Diğer duran varlıklar

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

	2017	**2016**
Devreden KDV	129.771.223	76.198.498
Toplam	**129.771.223**	**76.198.498**

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	2017	**2016**
Ödenecek vergi ve kesintiler		

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	2017	2016
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	4.802.656	2.398.514
Toplam	**4.802.656**	**2.398.514**

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

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

Paylara İlişkin Primler

	2017	2016
Hisse senedi ihraç primleri	100.000.000	100.000.000
Toplam	**100.000.000**	**100.000.000**

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Aralık 2017 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 17.753 TL (31 Aralık 2016: 25.104 TL aktüeryal kazanç) tutarındaki aktüeryal kazanç, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

Kar Dağıtımı

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

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

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

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2017	**2016**
Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat		
Konut satış geliri	345.061.285	460.856.086
Kira gelirleri	6.467.924	6.068.498
Toplam hasılat	**351.529.209**	**466.924.584**
Satışların maliyeti	(250.199.747)	(331.824.129)
Brüt kar	**101.329.462**	**135.100.455**

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2017	**2016**
Satılan konutların maliyeti	(249.636.314)	(331.646.971)
İşletme giderleri	(563.433)	(177.158)
Toplam	**(250.199.747)**	**(331.824.129)**

18. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	2017	**2016**
Reklam ve tanıtım giderleri	(10.375.434)	(14.429.358)
Personel giderleri	(3.431.807)	(3.872.004)
Kira giderleri	(1.023.643)	(236.269)
Danışmanlık giderleri	(919.765)	(335.552)
Ofis giderleri	(771.206)	(627.449)
Amortisman giderleri	(134.550)	(422.173)
Diğer giderler	(298.661)	(306.177)
Toplam	**(16.955.066)**	**(20.228.982)**

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2017	**2016**
Kira ve aidat giderleri	(7.714.298)	(1.436.852)
Personel giderleri	(3.915.548)	(3.775.167)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(2.966.489)	(1.093.397)
Dava karşılık giderleri	(1.099.967)	(519.491)
Vergi, resim ve harç giderleri	(649.981)	(611.638)
Sigorta giderleri	(514.164)	(227.181)
Danışmanlık giderleri	(477.160)	(519.019)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	(374.871)	(167.578)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(363.772)	(73.166)
Amortisman ve itfa giderleri	(140.015)	(566.574)
Bağışlar	-	(46.838)
Şüpheli alacak karşılığı	-	(19.078)
Diğer giderler	(953.692)	(262.283)
Toplam	**(19.169.957)**	**(9.318.262)**

19. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Nitelik		
Satışların maliyeti	(249.636.314)	(331.646.971)
Reklam ve tanıtım giderleri	(10.375.434)	(14.429.358)
Personel giderleri	(7.347.355)	(7.647.171)
Kira ve aidat giderleri	(8.737.941)	(1.673.121)
Danışmanlık giderleri	(1.396.925)	(854.571)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(3.737.695)	(1.720.846)
Dava karşılığı	(1.099.967)	(519.491)
İşletme giderleri	(563.433)	(177.158)
Vergi giderleri	(649.981)	(611.638)
Sigorta giderleri	(514.164)	(227.181)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	(374.871)	(167.578)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(363.772)	(73.166)
Amortisman ve itfa giderleri	(274.565)	(988.747)
Bağışlar	-	(46.838)
Şüpheli alacak karşılığı	-	(19.078)
Diğer giderler	(1.252.353)	(568.460)
Toplam	**(286.324.770)**	**(361.371.373)**

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net	76.187.234	211.273.286
Kambiyo karları	54.338.461	54.138.354
Reeskont gelirleri	2.745.698	7.247.537
Diğer	1.809.865	1.205.442
Toplam	**135.081.258**	**273.864.619**

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Kambiyo zararları	(60.194.467)	(97.005.515)
Reeskont giderleri	(2.068.987)	(15.206.671)
Diğer	(55.096)	(521.528)
Toplam	**(62.318.550)**	**(112.733.714)**

21. FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Kambiyo zararları	(31.769.831)	(59.499.365)
Faiz giderleri	(93.072.585)	(53.059.700)
Komisyon giderler	(2.369.156)	(811.831)
Diğer	-	(84.572)
Toplam	**(127.211.572)**	**(113.455.468)**

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Bankalardan alınan faiz gelirleri	196.372	43.702
Türev finansal araçlardan gelirler	167.871	13.012
Toplam	**364.243**	**56.714**

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93 / 5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

23. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	2017	2016
Net dönem karı / (zararı)	11.069.818	151.070.362
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	80.000.000	73.442.623
Pay başına kazanç / (kayıp)	0,1384	2,0570

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

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

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
31 Aralık 2017	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Toplam**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**253.352**	**82.939.780**	**10.565**	**7.274.118**	**12.413.943**	**102.891.758**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	253.352	44.181.782	10.565	7.274.118	12.413.943	64.133.760
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	38.757.998	-	-	-	38.757.998
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	158.781	-	-	-	158.781
- Değer düşüklüğü (-)	-	(158.781)	-	-	-	(158.781)
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
31 Aralık 2016	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Toplam**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**200.113**	**173.455.229**	**4.789**	**499.428**	**22.181.370**	**196.340.929**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	200.113	122.278.056	4.789	499.428	22.181.370	145.163.756
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	51.177.173	-	-	-	51.177.173
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	158.781	-	-	-	158.781
- Değer düşüklüğü (-)	-	(158.781)	-	-	-	(158.781)
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

Kredi riski

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 güvenirliliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir.

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

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

31 Aralık 2017	**Toplam**
Vadesi üzerinden 3 ay geçmiş	8.915.575
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	11.101.337
Vadesi üzerinden 12 ayı geçmiş	18.741.086
Toplam	**38.757.998**

31 Aralık 2016	**Toplam**
Vadesi üzerinden 3 ay geçmiş	12.863.544
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	15.810.914
Vadesi üzerinden 12 ayı geçmiş	22.502.715
Toplam	**51.177.173**

Likidite riski

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

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2017	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	841.050.718	1.003.253.934	94.091.746	312.700.034	596.462.154	-
Ticari borçlar	654.315.659	654.315.659	66.431.567	587.884.092	-	-
Diğer borçlar	417.891	417.891	417.891	-	-	-
Toplam	**1.495.784.268**	**1.657.987.484**	**160.941.204**	**900.584.126**	**596.462.154**	**-**

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2016	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	737.838.842	869.386.552	51.367.472	252.996.842	565.022.238	-
Ticari borçlar	541.083.232	541.200.805	7.931.342	533.269.463	-	-
Diğer borçlar	156.612	156.612	156.612	-	-	-
Toplam	**1.279.078.686**	**1.410.743.969**	**59.455.426**	**786.266.305**	**565.022.238**	**-**

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 98.894 TL türev finansal yükümlülükleri bulunmaktadır.

Piyasa riski

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

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

Döviz kuru riski

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

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

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

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

	2017	2016
Varlıklar	31.769.587	158.835.641
Yükümlülükler	(523.527.345)	(777.166.396)
Net bilanço pozisyonu	**(491.757.758)**	**(618.330.755)**

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Ticari alacaklar	39.623	3.712.084	14.180.527
Nakit ve nakit benzerleri	2.263	2.006.424	7.578.249
Duran Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	2.654.050	10.010.811
Toplam varlıklar	**41.886**	**8.372.558**	**31.769.587**
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(21.195.380)	(79.946.854)
Diğer yükümlülükler	(559.460)	(28.848.882)	(111.341.340)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(87.355.367)	(329.495.709)
Diğer yükümlülükler	-	(727.337)	(2.743.442)
Toplam yükümlülükler	**(559.460)**	**(138.126.966)**	**(523.527.345)**
Net bilanço pozisyonu	**(517.574)**	**(129.754.408)**	**(491.757.758)**

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

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

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Ticari alacaklar	219	42.980.230	151.256.838
Nakit ve nakit benzerleri	29.201	1.731.260	6.200.983
Duran Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	391.515	1.377.820
Toplam varlıklar	**29.420**	**45.103.005**	**158.835.641**
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari borçlar	(103.843)	(306)	(386.324)
Finansal yükümlülükler	-	(36.985.320)	(130.158.738)
Diğer yükümlülükler	(12.530)	(87.784.607)	(308.978.074)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(94.366.670)	(332.095.185)
Diğer yükümlülükler	-	(1.576.516)	(5.548.075)
Toplam yükümlülükler	**(116.373)**	**(220.713.419)**	**(777.166.396)**
Net bilanço pozisyonu	**(86.953)**	**(175.610.414)**	**(618.330.755)**

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(618.008.169)
Avro karşısında	(322.586)
Net yabancı para pozisyonu	**(618.330.755)**

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

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

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

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
2017	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(48.942.065)	48.942.065	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	**(48.942.065)**	**48.942.065**	**-**	**-**
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(233.711)	233.711	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(233.711)	233.711	-	-

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
2016	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(61.800.817)	61.800.817	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	**(61.800.817)**	**61.800.817**	**-**	**-**
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(32.259)	32.259	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	**(32.259)**	**32.259**	**-**	**-**

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemle kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

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

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	2017		2016	
Finansal araçlar				
Finansal borçlar	TL	%15,50-%18,75	TL	%15,50-%17,45
Finansal borçlar	ABD Doları	Libor+%5,50- Libor+%%5,60	ABD Doları	Libor+%5,50-%6,60

Şirket'in faiz riskini minimize etmeye yönelik gerçekleştirdiği türev işlemleri bulunmaktadır (Not 11).

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

	2017	**2016**
Sabit faizli araçlar		
Finansal yükümlülükler-Krediler	*431.608.155*	*433.891.573*
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler-Krediler	*409.442.563*	*303.947.269*

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

	2017	**2016**
3 aydan kısa	44.608.619	348.965.126
3 - 12 ay arası	249.707.529	182.460.700
1 – 5 yıl arası	546.734.570	206.413.016
Toplam	**841.050.718**	**737.838.842**

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 10).

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

1. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

2017	Emsal kira/ m^2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe ugun değer üzerindeki zarar etkisi
Nurol Tower	27.105	10%	41.980.000	(41.980.000)
OasisOutlet/AVM	11.810	10%	27.225.000	(27.225.000)
Nurol Plaza	15.839	10%	5.281.000	(5.281.000)
Oasis Bodrum	8.585	10%	1.056.000	(1.056.000)
Nurol Residence	4.910	10%	3.100.500	(3.100.500)
Karum AVM	3.750	10%	42.000	(42.000)

2016	Emsal kira/ m^2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe ugun değer üzerindeki zarar etkisi
Nurol Tower	24.935	10%	38.619.000	(38.619.000)
Nurol Plaza	11.687	10%	3.896.500	(3.896.500)
Oasis Bodrum	7.414	10%	912.000	(912.000)
Nurol Residence	4.191	10%	2.689.500	(2.689.500)
Karum AVM	3.527	10%	39.500	(39.500)

Sermaye yönetimi

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

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

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

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Toplam yükümlülükler	1.623.537.439	1.654.526.123
Hazır değerler	(12.470.059)	(22.731.649)
Net yükümlülük	1.611.067.380	1.631.794.474
Özkaynaklar	217.473.068	206.410.601
Toplam kaynak	**1.828.540.448**	**1.838.205.075**
Net yükümlülük/ kaynak oranı	**%88,11**	**%88,77**

25. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

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

Finansal yükümlülükler

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

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerlerinden taşınmaktadır.

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.

- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir.

- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir.

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

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

2017	**1. Sıra**	**2. Sıra**	**3. Sıra**	**Toplam**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	786.845.000	-	786.845.000
Toplam	**-**	**786.845.000**	**-**	**786.845.000**

25. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

2016	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	461.565.000	-	461.565.000
Finansal yükümlülükler:				
Türev araçlar	-	98.894	-	98.894
Toplam	-	**461.663.894**	-	**461.663.894**

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

27. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

27. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	12.418.871	22.202.795
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (a)	1.557.734.478	1.450.891.691
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23 / (f)	10.565	4.789
	Diğer varlıklar		**270.846.593**	**387.837.449**
D	**Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)**	**III-48.1 Tebliğ Md.31**	**1.841.010.507**	**1.860.936.724**
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3 / (k)	841.050.718	737.838.842
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23 / (f)	1.531	27.657
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	217.473.068	206.410.601
	Diğer kaynaklar		**782.485.190**	**916.659.624**
D	**Toplam Kaynaklar**	**III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)**	**1.841.010.507**	**1.860.936.724**

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	12.413.943	22.181.370
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1.501.808	1.006.608
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (1)	7.708.138	10.717.314

27. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (e)	-	-	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (a),(b)	%84,61	%77,97	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	%0,67	%1,19	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (d)	-	-	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (c)	-	-	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7	Borçlanma sınırı (*) (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%383,20	%357,96	Azami %500
8	Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	%0,67	%1,19	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (1)	%0,42	%0,58	Azami %10

(*) Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 9.191.792 TL tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmiştir.

(**) Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 76.241.940 TL (31 Aralık 2016: 81.877.499 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 13).

……..