

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	2
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	3
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	5-37
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	5-13
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	14
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	15-17
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	19
NOT 7 STOKLAR	20
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	20-21
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	21-22
NOT 10 FİNANSAL BORÇLAR	22-23
NOT 11 BORÇLANMA MALİYETLERİ.....	24
NOT 12 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	24-25
NOT 13 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	26
NOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	27-29
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	30
NOT 16 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	30-31
NOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	31
NOT 18 FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ).....	32
NOT 19 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	32
NOT 20 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	32
NOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	33-35
NOT 22 RAPORLAMA DÖNEMİNDE SONRAKİ OLAYLAR.....	35
NOT 23 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	35-37

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Smith denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		588.430.099	649.506.654
Nakit ve nakit benzerleri	5	89.710.429	30.099.885
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4, 6	2.731.680	1.447.090
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	38.229.267	73.151.727
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.807.755	23.082.084
Stoklar	7	400.636.672	485.370.895
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	4, 8	-	164.918
<i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>		27.587.955	15.072.796
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13	297.160	128.978
Diğer dönen varlıklar	13	23.429.181	20.988.281
DURAN VARLIKLAR		1.126.151.780	1.131.724.855
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	6.768.074	7.503.935
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		2.120.016	1.696.748
Maddi duran varlıklar		3.132.914	3.376.422
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.003.618.113	1.005.791.000
Peşin ödenmiş giderler	8	10.885.357	11.525.302
Diğer duran varlıklar	13	99.627.306	101.831.448
TOPLAM VARLIKLAR		1.714.581.879	1.781.231.509
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.212.289.397	1.226.444.754
Kısa vadeli borçlanmalar	10	319.458.306	245.674.083
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	10	392.831.690	345.697.269
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4, 6	18.451.758	328.523.659
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	26.940.988	33.343.097
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		157.587	438.763
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	384.575.889	209.300.317
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		396.806	484.515
Ertelemiş gelirler			
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	4, 8	-	21.921
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	8	60.614.360	51.273.547
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		394.299	158.014
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	8.254.161	10.826.064
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	213.553	703.505
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		461.630.777	573.325.738
Uzun vadeli borçlanmalar	10	458.539.059	571.795.322
Ertelemiş gelirler	8	2.631.887	1.233.413
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		459.831	297.003
ÖZKAYNAKLAR		40.661.705	(18.538.983)
Ödenmiş sermaye	14	205.000.000	80.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14	275.000.000	100.000.000
Geri ödenmiş paylar (-)	14	(2.218.850)	-
Sermaye avansı	14	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	14	(122.719)	(34.239)
<i>Kayıpları / kazançları</i>	14	(122.719)	(34.239)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	7.021.505	4.802.656
Geçmiş yıllar (zararı) / karı		(205.526.249)	32.652.659
Net dönem (zararı) / karı		(238.491.982)	(235.960.059)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.714.581.879	1.781.231.509

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 VE 2018 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2018	
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	15	183.554.301	43.792.913	172.752.985	47.581.227
Satışların maliyeti (-)	15	(94.329.238)	(21.246.244)	(115.713.120)	(28.848.416)
Brüt kar		89.225.063	22.546.669	57.039.865	18.732.811
Pazarlama giderleri (-)	16	(26.284.337)	(9.631.476)	(13.443.964)	(5.992.725)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(21.211.530)	(6.837.667)	(17.950.748)	(5.692.624)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		19.518.257	10.178.913	45.584.041	8.005.228
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(16.634.815)	(8.156.457)	(30.591.037)	(8.876.468)
Esas faaliyet karı		44.612.638	8.099.982	40.638.157	6.176.222
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3.885.000	-	19.500	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		48.497.638	8.099.982	40.657.657	6.176.222
Finansman geliri	18	2.819.421	1.425.279	1.406.512	486.496
Finansman gideri (-)	18	(289.809.041)	(79.003.559)	(329.039.484)	(187.171.889)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(238.491.982)	(69.478.298)	(286.975.315)	(180.509.171)
Dönem vergi geliri / (gideri)	19	-	-	-	-
Dönem zararı		(238.491.982)	(69.478.298)	(286.975.315)	(180.509.171)
Pay başına kayıp	20	(2,5772)	(0,4645)	(3,5872)	(2,2564)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(88.480)	(25.896)	(62.221)	(12.991)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(88.480)	(25.896)	(62.221)	(12.991)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER		(238.580.462)	(69.504.194)	(287.037.536)	(180.522.162)

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Geri ödenmiş paylar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem (zararı)/karı	
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	80.000.000	100.000.000		17.753	4.802.656	21.582.841	11.069.818	217.473.068
Transferler	-	-	-	-	-	11.069.818	(11.069.818)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(62.221)	-	-	(286.975.315)	(287.037.536)
30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	80.000.000	100.000.000	-	(44.468)	4.802.656	32.652.659	(286.975.315)	(69.564.468)
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	80.000.000	100.000.000	-	(34.239)	4.802.656	32.652.659	(235.960.059)	(18.538.983)
Transferler	-	-	-	-	-	(235.960.059)	235.960.059	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış (azalış) (*)	-	-	(2.218.850)	-	2.218.849	(2.218.849)	-	(2.218.850)
Sermaye arttırımı(**)	125.000.000	175.000.000	-	-	-	-	-	300.000.000
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(88.480)	-	-	(238.491.982)	(238.580.462)
30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	205.000.000	275.000.000	(2.218.850)	(122.719)	7.021.505	(205.526.249)	(238.491.982)	40.661.705

(*) Bknz Not 14.

(**) Bknz Not 14.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 VE 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

Dipnotlar	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(285.045.250)	37.057.308
Dönem (zararı)/karı	(238.491.982)	(286.975.315)
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	277.714.616	294.178.611
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17 236.875	232.116
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	158.177	33.988
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	18 248.739.318	107.934.685
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları	32.465.246	211.293.075
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler</i>	(3.885.000)	(19.500)
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler</i>	9 -	(25.295.753)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(324.184.054)	29.915.442
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış ilgili düzeltmeler	16.851.061	1.797.490
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış	(11.710.296)	5.907.979
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler	84.734.223	91.436.966
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(245.853.621)	(7.894.265)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	34.373.731	(14.690.762)
Ertelenmiş gelirdeki azalış	10.717.366	(36.477.916)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler	(209.784.832)	143.472
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	(3.511.686)	(10.307.522)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	(284.961.420)	37.118.738
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(83.830)	(61.430)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	6.064.520	2.883.442
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	6.633	(194.213)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9 (442.113)	(4.062.345)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	9 6.500.000	7.140.000
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	280.490.821	(34.743.209)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	228.572.357	616.900.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(254.895.773)	(554.438.388)
Ödenen faiz	(250.038.188)	(100.413.369)
Alınan faiz	2.819.421	1.406.512
Diğer nakit giriş çıkışları	239.680.698	(32.767.136)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış	314.352.306	34.569.172
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış	1.510.091	5.197.541
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5 9.360.482	3.278.267
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5 10.870.573	8.475.808

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket’in merkezi İstanbul’dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49’u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir. 30 Eylül 2019 itibarıyla Şirket’in hisselerinin %10,15’i halka açık durumdadır.

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 51 kişidir (31 Aralık 2018: 51 kişi).

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 25 Ekim 2019 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 Piyasası 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.

TFRS’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.

a. TFRS’lere 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 (“KGGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b. 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.

c. 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.

d. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in dönen varlıkları 588.430.099 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.212.289.397 TL olup, aynı tarihte sona eren dokuz aylık net dönem zararı 238.491.982 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama görmemektedir.

Türk Ticaret Kanunu’nun (TTK) 376’nci maddesinde düzenlenen sermaye kaybı ve borca batıklık hükümlerinin halka açık şirketler bakımından uygulamasına ilişkin esaslar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 10 Nisan 2014 tarih ve 2014/11 sayılı Haftalık Bülteni’nde yayınlanan “Halka Açık Şirketler Bakımından 6102 Sayılı TTK’nın 376’nci Maddesinin Uygulanması” başlıklı 10 Nisan 2014 tarih ve 11/352 sayılı Kararı ile belirlenmiştir. Bu kapsamda Şirket Yönetim Kurulu’nun Genel Kurul’a sermaye yeterliliğinin sağlanmasına yönelik iyileştirici önlemleri sunmasını gerektirmekle beraber 15 Eylül 2018 tarih ve 30536 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununun 376’nci Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ’in Geçici 1’nci maddesinde “1 Ocak 2023 tarihine kadar, Kanunun 376’nci maddesi kapsamında sermaye kaybı veya borca batık olma durumuna ilişkin yapılan hesaplamalarda, henüz ifa edilmemiş yabancı para cinsi yükümlülüklerden doğan kur farkı zararları dikkate alınmayabilir” düzenlemesi getirilmiştir. Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 4 Ekim 2018 tarih ve 49/1126 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuruda “Tebliğ’in ilgili hükümlerinin halka açık anonim ortaklıkların TTK’nın 376’nci maddesine ilişkin değerlendirmelerinde de uygulanacağı” belirtilmiştir. Buna göre, Şirket’in 30 Eylül 2019 tarihli finansal tablolarında net dönem zararı içerisinde gerçekleşmemiş kur farkı 31.270.646 TL olup, ayrıca geçmiş yıl zararları içerisinde de 194.098.598 TL gerçekleşmemiş kur farkı gideri bulunmaktadır. Şirket’in toplam özkaynakları içerisinde 225.369.244 TL tutarında gerçekleşmemiş kur farkı bulunmakta olup, TTK 376’nci maddesine ilişkin yapılan hesaplamalarda 225.369.244 TL tutarındaki kümüle gerçekleşmemiş kur farkının dikkate alınması durumunda toplam özkaynak tutarı 266.030.950 TL’dir. TTK’nın 376’nci maddesinde düzenlenen sermaye kaybı ve borca batıklık hükümlerinin değerlendirilmesinde SPK Kararı ile Tebliğ hükümlerinin birlikte dikkate alındığı bu durumda Şirket’in borca batıklık veya sermaye yetersizliği bulunmamakta olup, bu nedenle de TTK 376 ara bilançosu tanzim edilmesine gerek bulunmamaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Ayrıca, Şirket borçlanma sınırına uyum konusunu yakından takip etmekte olup 2019 yılı itibarıyla uyumun sağlanması için öngörülen planlar üzerinde çalışmaktadır. Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı borçlanma sınırı ek süresi başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 20 Aralık 2018 tarih ve 64/1474 sayılı toplantısında; Tebliğ'in 31. Maddesi'nin birinci fıkrasında yer alan özsermayenin beş katı kadar olan borçlanma üst sınırına ilişkin Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihinde çıkması beklenen aykırılığın Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarında giderilmesini teminen Şirket'e 31 Aralık 2019'a kadar süre tanınmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.404.254.785 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 108, 189 ve 110'dir. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 157 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 1.102 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 275 adet konut teslim edilmiştir. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

Şirket'in net işletme sermayesinin doğurduğu fon ihtiyacının karşılanması için gerekli olabilecek yeni fonların temininde, mevcut borçların yeniden yapılandırılmasında ve borçlanmalara ilişkin sözleşmelerin gerektirdiği şartların sağlanmasında ana hissedar Nurol İnşaat, Şirket'e tam destek sağlamaya devam edeceğini taahhüt etmiştir. Bu kapsamda, 24 Haziran 2019 tarih ve 2019/16 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden, Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından 27 Haziran 2019 tarihinde 300.000.000 TL nakit ile sermaye avansı ödemesi gerçekleştirilmiştir. Sermaye artırımını işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun tamamlanarak 1 Ağustos 2019 tarih ve 9881 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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

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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye finansal raporlama standartları’ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

2.3.1 Türkiye finansal raporlama standartları’ndaki değişiklikler

a. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve 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 TMS 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 muhasebeleştirileceklerini 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 özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye finansal raporlama standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

- **TFRS 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.

- **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
- TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 'Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye finansal raporlama standartları’ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

b. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- **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.

2.4 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:

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

30 Eylül 2019 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”	31 Aralık 2018	27.409
Nurol Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2018	18.384
Nurol Life	“Maliyet Yaklaşımı”	31 Aralık 2018	13.485
Oasis Cadde	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2018	12.289
Oasis Bodrum	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2018	10.010
Nurol Residence	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2018	5.400
Karum AVM	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2018	4.107

Nurol Tower

Şirket, 30 Eylül 2019 ve 2018 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 Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 31 Aralık 2018 tarihli rapora göre Nurol Tower’ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 532.262.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanan 128 adet bağımsız bölümün gerçeğe uygun değeri KDV hariç 418.481.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde Alternatifbank A.Ş. lehine 1. dereceden 900.544.000 TL (160.000.000 ABD Doları) bedelle ipotek şerhi yer almaktadır.

Nurol Plaza

Şirket, 30 Eylül 2019 ve 2018 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 Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 31 Aralık 2018 tarihli rapora göre Nurol Plaza’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 61.280.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi bulunmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe değerlendirmesi, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Nurol Residence

Şirket, 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Nurol Residence'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Nurol Residence Ankara ili, Çankaya ilçesi, İmrahor-3 mahallesi, 26.239 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 Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2018 tarihli rapora göre Nurol Residence'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 34.100.000 TL'dir.

Oasis Bodrum

Şirket, 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Oasis Bodrum'u yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Oasis Bodrum, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yeniköy mahallesi, Göktepe mevki, 16 pafta, 29 ada, 83 no'lu parselde 8 adet bağımsız bölüm, 87 no'lu parselde kayıtlı 5 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Tüm bağımsız bölümler kiracılar tarafından mağaza olarak kullanılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2018 tarihli rapora göre Oasis Bodrum'un pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 12.315.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Karum İş ve Alışveriş Merkezi

Şirket, 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Karum İş ve Alışveriş Merkezi'ni yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Karum AVM, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa mahallesi, 138 pafta, 2.944 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 Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2018 tarihli rapora göre Karum AVM'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 460.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Oasis Cadde

Şirket 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Oasis Cadde'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altına sınıflamıştır. Oasis Cadde, İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, 15 Temmuz mahallesi, 245DS4B pafta, 3.153 ada 14 no'lu parselde kayıtlı 87 adet dükkandan oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2018 tarihli rapora göre Oasis Cadde'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 283.290.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde Akbank T.A.Ş. lehine 1. dereceden 270.000.000 TL ve 2. dereceden 570.600.00 TL bedelle ipotek şerhi yer almaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe değerlendirmesi, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Nurol Life

Şirket, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Nurol Life Projesi’ni yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Nurol Life projesi, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi’nde yer alan 3 ada 9.256,68 metrekare yüzölçümünde yer alan 177 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihli rapora göre Nurol Life Projesi’nin maliyet yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 406.965.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanan 30 adet bağımsız bölümün gerçeğe uygun değeri KDV hariç 195.865.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde Burganbank A.Ş. lehine 1. Dereceden 698.300.000 TL bedelle ipotek şerhi yer almaktadır.

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 13). Şirket’in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 99.627.306 TL (31 Aralık 2018: 101.831.448 TL) olup KDV’ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutar uzun vadeli olarak sınıflanmıştır.

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2019 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

30 Eylül 2019 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 Residence	3.230.087	3.230.087	-	38.789
Oasis Cadde (***)	2.378.114	2.378.114	-	-
Nurol Plaza	1.489.681	1.489.681	-	-
Nurol Tower	1.238.836	851.244	-	403.324
Oasis Bodrum	989.346	989.346	-	-
Nurol Life	29.097	29.097	-	-
Karum AVM	24.300	24.300	-	-
Ara toplam	9.379.461	8.991.869	-	442.113
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Life	107.373.545	46.073.979	-	-
Nurol Park	48.660.313	21.910.658	-	-
Nurol Tower	18.140.982	12.248.557	-	-
Ara toplam	174.174.840	80.233.194	-	-
Toplam	183.554.301	89.225.063	-	442.113

30 Eylül 2018 itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık konut, ofis ve alışveriş merkezleri				
Nurol Residence	2.403.865	2.403.865	-	-
Nurol Park	1.462.067	562.490	-	-
Nurol Plaza	1.345.633	1.224.191	-	-
Oasis Bodrum	933.364	933.364	-	1.402.631
Nurol Tower	770.513	145.281	-	-
Nurol Life	-	-	25.295.753	2.659.714
Karum AVM	20.249	20.249	-	-
Ara toplam	6.935.691	5.289.440	25.295.753	4.062.345
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Tower	8.149.418	4.180.038	-	-
Nurol Park	43.023.031	18.040.114	-	1.235.496
Nurol Life	114.644.845	29.530.273	-	12.667.674
Ara toplam	165.817.294	51.750.425	-	13.903.170
Toplam	172.752.985	57.039.865	25.295.753	17.965.515

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

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

(***) Şirket yönetiminin kararına istinaden Oasis Outlet/Bağcılar marka adı Oasis Cadde olarak Haziran ayı itibarıyla değiştirilmiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Bankalar		
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. (“Nurol Bankası”)	13.781	14.355
Toplam	13.781	14.355

Kısa vadeli ticari alacaklar

Nurol Life Site Yönetimi	2.456.912	826.840
Gürol Çarmıklı	265.978	247.262
Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	6.372	4.484
Nurol Park Site Yönetimi	2.242	198.765
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş. (“Nurol İşletme”)	176	2.655
Nurol Tower Site Yönetimi	-	167.084
Toplam	2.731.680	1.447.090

Peşin ödenmiş giderler

Nurol Tower Site Yönetimi	-	125.226
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetimi	-	39.692
Toplam	-	164.918

Kısa vadeli ticari borçlar

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. (*)	15.936.287	323.498.545
Nurol Holding A.Ş. (“Nurol Holding”)	2.059.743	4.507.236
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	177.888	195.304
Nurol Tower Site Yönetimi	169.365	-
Nurol Park Site Yönetimi	77.901	-
Nurol Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	18.871	309.771
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş. (“Bosfor Turizm”)	7.804	12.803
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetimi (“Nurol Konakları”)	3.130	-
Nurol Plaza Yönetimi (“Nurol Plaza”)	768	-
Toplam	18.451.757	328.523.659

(*) 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 (*)	384.575.889	209.300.317
Toplam	384.575.889	209.300.317

(*) Şirket’in 2019 yılı içerisinde, nakit ihtiyacından dolayı kullanmış olduğu adet faizli borca ilişkin tutarlardan oluşmaktadır. Borca ilişkin faiz oranı tutarın TL kısmı için %29,30 (31 Aralık 2018: %16,93), ABD Doları kısmı için ise %7,56 (31 Aralık 2018: %6,64) olarak belirlenmiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		
Gürhan Çarmıklı	-	21.921
Toplam	-	21.921

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Gelirler				
<i>Kira ve satış gelirleri</i>				
Nurol İnşaat	1.699.693	710.185	1.453.826	498.726
Nurol İşletme	27.000	10.800	20.250	6.750
Botim İşletme Yönetim Ticaret A.Ş.	2.700	900	2.700	900
Gürhan Çarmıklı	-	-	2.180.367	2.180.367
Toplam	1.729.393	721.885	3.657.143	2.686.743

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Giderler				

Sigorta giderleri

Nurol Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. ("Nurol Sigorta")	224.004	108.486	527.061	193.252
Toplam	224.004	108.486	527.061	193.252

Danışmanlık giderleri

Nurol Holding	902.320	325.440	779.220	281.040
Toplam	902.320	325.440	779.220	281.040

Elektirik giderleri

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	-	-	1.052.276	436.112
Toplam	-	-	1.052.276	436.112

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
----------	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	--------------------------------

Ödenen aidat giderleri

Nurol Tower Site Yönetimi	3.105.691	918.020	1.442.752	261.735
Botim A.Ş.	1.505.570	469.285	1.325.939	527.025
Nurol Park Site Yönetimi	1.834.934	591.871	1.291.997	467.181
Nurol Life Site Yönetimi	2.181.337	925.920	1.177.761	519.219
Nurol Konakları	768.173	232.788	706.395	226.119
Nurol Plaza	379.137	142.295	-	-

Toplam	9.774.842	3.280.179	5.944.844	2.001.279
---------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Ödenen faiz gideri

Nurol Holding A.Ş.	56.886.586	21.569.160	87.472	87.472
Nurol Yatırım Bankası	1.130.113	714.893	3.259.691	2.573.389

Toplam	58.016.699	22.284.053	3.347.163	2.660.861
---------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

Nurol Holding(*)	240.775	101.869	80.611	19.442
Bosfor Turizm	28.410	17.071	79.369	33.442

Toplam	269.185	118.940	159.980	52.884
---------------	----------------	----------------	----------------	---------------

(*) Şirket'in 2019 yılı içerisinde, nakit ihtiyacından dolayı kullanmış olduğu adet faizli borca ilişkin tutarlardan oluşmaktadır. Borca ilişkin faiz oranı tutarın TL kısmı için %29,30 (31 Aralık 2018: %16,93) , ABD Doları kısmı için ise %7,56 (31 Aralık 2018: %6,64) olarak belirlenmiştir.

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (Yatırım harcamaları)

Nurol İnşaat	1.880.142	2.891	8.655.418	29.342
--------------	-----------	-------	-----------	--------

Toplam	1.880.142	2.891	8.655.418	29.342
---------------	------------------	--------------	------------------	---------------

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.169.633	634.378	838.277	382.450
--	-----------	---------	---------	---------

Toplam	1.169.633	634.378	838.277	382.450
---------------	------------------	----------------	----------------	----------------

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kasa	1.984	3.600
Bankalar-vadesiz mevduat	20.563.803	24.466.752
Bankalar-vadeli mevduat	69.097.357	5.500.000
Diğer hazır değerler	47.285	129.533
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	89.710.429	30.099.885
Blokeli mevduatlar (-)	(78.839.856)	(20.739.403)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	10.870.573	9.360.482

30 Eylül 2019 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin 78.839.856 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 20.739.403 TL)

Vadesiz mevduat

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
TL	14.595.784	22.781.560
ABD Doları	4.682.411	1.433.758
Avro	1.285.608	251.434
Toplam	20.563.803	24.466.752

Vadeli Mevduat:

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
TL	38.632.178	5.500.000
ABD Doları	30.465.179	-
Toplam	69.097.357	5.500.000

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alacak senetleri (*)	23.981.923	39.741.954
Ticari alacaklar	14.247.344	33.409.773
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	2.731.680	1.447.090
Şüpheli ticari alacaklar	158.781	158.781
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(158.781)	(158.781)
Toplam	40.960.947	74.598.817

(*) Şirket’in 30 Eylül 2019 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.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alacak senetleri (*)	6.768.074	7.503.935
Toplam	6.768.074	7.503.935

(*) Şirket’in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Nurol Park ve Nurol Life projesi kapsamında satmış olduğu ünitelere ilişkin aldığı senetlerden oluşmaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	89.072.147	328.523.659
Ticari borçlar	26.940.988	33.343.097
Toplam	116.013.135	361.866.756

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR

Tamamlanan konut inşaat projeleri

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Nurol Park Projesi	225.027.718	251.287.708
Nurol Life Projesi	121.938.386	174.807.109
Nurol Tower Projesi	53.670.568	59.276.078
Toplam	400.636.672	485.370.895

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in inşaat projeleri üzerinde 2.401.310.415 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 2.401.310.415 TL).

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Verilen avanslar	24.361.410	11.469.483
Peşin ödenen giderler	2.281.578	2.473.512
Peşin ödenen komisyon giderleri	769.024	769.024
Sigorta giderleri	175.943	525.695
Toplam	27.587.955	15.237.714

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenen giderler	9.587.880	9.258.996
Peşin ödenen komisyon giderleri	1.173.710	2.266.306
Sigorta giderleri	123.767	-
Toplam	10.885.357	11.525.302

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan avanslar (*)	58.959.390	50.491.509
Ertelenmiş gelirler	1.654.970	782.038
İlişkili taraflardan alınan avanslar	-	21.921
Toplam	60.614.360	51.295.468

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurol Life, Nurol Tower ve Nurol Park projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan avanslar (*)	1.775.000	1.233.413
Gelecek yıllara ait gelirler	856.887	-
Toplam	2.631.887	1.233.413

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurol Life, Nurol Tower ve Nurol Park projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.003.618.113	1.005.791.000
Toplam	1.003.618.113	1.005.791.000

Şirket Yönetimi, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2018	418.481.000
Oasis Cadde	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2018	283.290.000
Nurol Life	"Maliyet Yaklaşımı"	31 Aralık 2018	195.865.000
Nurol Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2018	61.280.000
Nurol Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2018	34.100.000
Bodrum Oasis	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2018	12.315.000
Ankara Karum	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2018	460.000
Toplam			1.005.791.000

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 9.379.461 TL (Eylül 2018: 6.935.691 TL) kira geliri elde etmiştir.(Not 15)

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 517.686.877 TL'dir (31 Aralık 2018: 517.686.877 TL).

Nurol Tower projesi üzerinde Alternatifbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 160.000.000 ABD Doları tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca, Şirket'in Nurol Park projesi üzerinde Akbank T.A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 1. derece 270.000.000 TL ve 2. derece 570.600.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. Bununla birlikte, Nurol Life projesi üzerinde Burganbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 1. derecede 698.300.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2019
Nurol Tower	418.481.000	403.324	-	-	-	418.884.324
Oasis Cadde	283.290.000	-	-	-	-	283.290.000
Nurol Life	195.865.000	-	-	-	-	195.865.000
Nurol Plaza	61.280.000	-	-	-	-	61.280.000
Nurol Residence	34.100.000	38.789	(2.615.000)	-	-	31.523.789
Oasis Bodrum	12.315.000	-	-	-	-	12.315.000
Karum AVM	460.000	-	-	-	-	460.000
Toplam	1.005.791.000	442.113	(2.615.000)	-	-	1.003.618.113

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2018
Nurol Tower	419.800.000	-	(7.120.500)	-	-	412.679.500
Oasis Cadde	272.250.000	-	-	-	-	272.250.000
Nurol Life (*)	-	2.659.714	-	152.794.247	25.295.753	180.749.714
Nurol Plaza	52.810.000	-	-	-	-	52.810.000
Nurol Residence	31.005.000	-	-	-	-	31.005.000
Oasis Bodrum	10.560.000	1.402.631	-	-	-	11.962.631
Karum AVM	420.000	-	-	-	-	420.000
Toplam	786.845.000	4.062.345	(7.120.500)	152.794.247	25.295.753	961.876.845

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

10. FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli banka kredileri	319.458.306	245.674.083
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	319.458.306	245.674.083
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	392.831.690	345.697.269
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	392.831.690	345.697.269
Uzun vadeli banka kredileri	458.539.059	571.795.322
Uzun vadeli banka kredileri	458.539.059	571.795.322
Toplam finansal borçlanmalar	1.170.829.055	1.163.166.674

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 2018 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

Para cinsi	30 Eylül 2019		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	Libor+5,50-Libor+7,50	73.521.889	416.067.722
Avro	8,50	1.791.519	11.078.037
TL	17,40-31,75	743.683.299	743.683.298
Toplam			1.170.829.055

Para cinsi	31 Aralık 2018		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	Libor+5,50-Libor+8,00	94.234.012	495.755.715
TL	15.90-37.50	667.410.959	667.410.959
Toplam			1.163.166.674

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1 yıldan kısa	712.289.996	591.371.352
1 - 2 yıl	312.252.726	206.242.554
2 - 3 yıl	136.483.824	312.964.208
3 - 4 yıl	9.802.509	52.588.560
Toplam	1.170.829.055	1.163.166.674

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 2.401.310.415 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 2.401.310.415 TL).

30 Eylül 2019 ve 2018 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

	2019	2018
1 Ocak	1.163.166.674	841.050.718
Alınan finansal borçlar	228.572.357	616.900.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(254.895.773)	(554.438.388)
Kur farkı gideri	32.465.246	211.293.075
Faiz tahakkuklarındaki değişim	1.520.551	8.927.828
30 Eylül	1.170.829.055	1.123.733.233

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. BORÇLANMA MALİYETİ

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde toplam finansman gideri 289.809.041 olup tamamı finansman giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2018: 329.039.484 TL olup tamamı finansman giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.472.502.544	2.401.310.415
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	35.160.919	63.010.087
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	2.507.663.463	2.464.320.502

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı % 6167,14'tür (31 Aralık 2018: % 13292,64).

Şirket bilanço tarihi itibarıyla Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarını 35.160.919 TL (31 Aralık 2018: 63.010.087 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 ve 2. dereceden 570.600.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. Bununla birlikte Nurol Life projesi üzerinde Burganbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 1. derecede 698.300.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.538.900.000	1.538.900.000	1.538.900.000	1.538.900.000
ABD Doları	160.000.000	905.456.000	160.000.000	841.744.000
Toplam		2.444.356.000		2.380.644.000

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	390.806	390.806	1.534.828	1.534.828
		390.806		1.534.828

Şirket'in taraf olmuş olduğu davalar

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla taraf olduğu 213 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in finansal tablolarında 1.619.460 TL karşılık ayrılmıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

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

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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	297.160	128.978
Toplam	297.160	128.978

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Maliyet giderleri karşılığı	6.634.701	8.883.251
Dava karşılığı	1.619.460	1.942.813
Toplam	8.254.161	10.826.064

Diğer dönen varlıklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	22.436.576	20.775.948
Diğer	992.605	212.333
Toplam	23.429.181	20.988.281

Diğer duran varlıklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	99.627.306	101.831.448
Toplam	99.627.306	101.831.448

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve kesintiler	213.553	703.505
Toplam	213.553	703.505

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	86,72	177.787.760	65,98	52.787.760
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	3,12	6.387.900	7,98	6.387.900
Halka açık kısım	10,15	20.812.100	26,02	20.812.100
Diğer	0,01	12.240	0,02	12.240
Toplam	100	205.000.000	100	80.000.000

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

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

19 Ekim 2015 tarih ve 2015/23 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun 8 Ocak 2016 tarih ve 12233903-325.99-E.156 sayılı izin yazısı ile 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş ve 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin Şirket’in mevcut hissedarlarından Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi haricindeki hissedarlarının rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması yoluyla ve nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak suretiyle toplam satış tutarı 140.000.000 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.’nin Toptan Satışlar Pazarı’nın Kuruluş ve İşleyiş Esasları Genelgesi çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanmış 40.000.000 TL tutarında artırılarak 80.000.000 TL’ye çıkarılmasına ilişkin sermaye artırım işlemlerinin tetkiki sonucunda; 20 Ocak 2016 tarihli ve 2016 / 3 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile nakit olarak artırılan 40.000.000 TL’lik sermaye tutarının tamamının Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, Sermaye artırım işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesine ilişkin tadil metninin tescil ve ilanına, oy birliği ile karar verilmiş olup, 29 Şubat 2016 tarihinde sermaye tutarı tescil edilmiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

12 Nisan 2019 tarih ve 2019/8 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Karar Organı'nın 23 Mayıs 2019 tarih ve 29/700 sayılı toplantısında alınan ve 2019/26 sayılı haftalık bültende yayımlanan kararları doğrultusunda 80.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin Şirket'in mevcut hissedarlarından Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. haricindeki hissedarlarının rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması yoluyla ve nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak suretiyle toplam satış tutarı 300.000.000 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin “Toptan Alış ve Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü” çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak nominal sermaye tutarı kadar artırılması kararlaştırılmıştır. Sermaye artırımı işlemlerinin tetkiki sonucunda; 24 Haziran 2019 tarihli ve 2019/16 No'lu Yönetim Kurulu Kararı ile toplam satış hasılatı 300.000.000 TL olacak şekilde nakit olarak artırılan nominal sermaye tutarının 125.000.000 TL artırılarak ödenmiş sermayesinin 205.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye tutarının tamamının Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, sermaye artırımı işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Sermaye artış tutarını içeren Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesinin yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 26 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2019 tarih ve 9881 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Geri alınmış paylar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Geri alınmış paylar	2.218.850	-
Toplam	2.218.849	-

SPK'nın II-23.1 Sayılı Tebliği'ne istinaden “sermaye artırımından elde edilecek fonun ortaklığın mevcut sermayesini aşması ve Kurulun ilgili düzenlemelerinde tanımlanan ilişkili taraflara olan ve ortaklığa nakit dışındaki varlık devirlerinden kaynaklanan borçların kısmen veya tamamen ödenmesinde kullanılacak olması” işlemlerine ilişkin olarak genel kurul toplantılarına katılan ve olumsuz oy kullanarak muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen halka açık ortaklık pay sahipleri paylarını ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Şirket'in 30 Mayıs 2019 tarihinde bedelli sermaye arttırımı için yapmış olduğu Olağan Genel Kurul toplantısına katılan pay sahiplerinin bir kısmı paylarını ortaklığa satarak ayrılma hakkı talep etmişlerdir. Şirket, bedelli sermaye artırımının kamuya açıklandığı tarih olan 12 Nisan 2019'dan önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalaması olan 1 TL nominal değerli pay için 2,1682 TL bedelden, toplam 1.023.360 TL nominal değerli payları 2.218.849 TL bedelle geri almıştır. Ayrıca, SPK'nın yayımladığı II 22.1 sayılı 20 no'lu maddesi uyarınca “Geri Alınan Paylar Tebliği” uyarınca geri alınan payların geri alım bedeli kadar tutarı, geri alınan paylara ilişkin yedekler olarak “kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler” içerisinde sınıflandırmıştır.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	7.021.505	4.802.656
Toplam	7.021.505	4.802.656

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

Paylara İlişkin Primler

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Hisse senedi ihraç primleri	275.000.000	100.000.000
Toplam	275.000.000	100.000.000

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 30 Eylül 2019 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 122.719 TL (31 Aralık 2018: 34.239 TL aktüeryal kazanç) tutarındaki aktüeryal kayıp, 1 Ocak 2013’ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

Kar Dağıtımı

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>				
Konut satış geliri	174.174.840	40.543.912	165.817.294	44.349.286
Kira gelirleri	9.379.461	3.249.001	6.935.691	3.231.941
Toplam hasılat	183.554.301	43.792.913	172.752.985	47.581.227
Satışların maliyeti	(94.329.238)	(21.246.244)	(115.713.120)	(28.848.416)
Brüt kar	89.225.063	22.546.669	57.039.865	18.732.811

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Satılan konutların maliyeti	(93.941.646)	(21.152.782)	(114.066.869)	(28.051.160)
İşletme giderleri	(387.592)	(260.493)	(1.646.251)	(797.256)
Toplam	(94.329.238)	(21.413.275)	(115.713.120)	(28.848.416)

16. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Reklam ve tanıtım giderleri	(18.892.128)	(6.949.930)	(7.327.162)	(3.808.902)
Personel giderleri	(4.678.894)	(1.910.430)	(3.934.376)	(1.445.090)
Danışmanlık giderleri	(2.578.479)	(724.441)	(681.198)	(286.000)
Kira giderleri	(86.873)	(29.580)	(89.523)	(26.380)
Amortisman giderleri	(12.616)	(3.311)	(131.073)	(90.138)
Ofis giderleri	(2.605)	(719)	(658.239)	(212.876)
Diğer giderler	(32.742)	(13.065)	(622.393)	(123.339)
Toplam	(26.284.337)	(9.631.476)	(13.443.964)	(5.992.725)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Kira ve aidat giderleri	(9.096.239)	(3.061.607)	(8.168.840)	(1.931.146)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(4.310.129)	(1.474.941)	(3.862.770)	(1.515.875)
Personel giderleri	(2.850.930)	(898.111)	(2.373.955)	(833.143)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.523.620)	(163.361)	(560.349)	(49.454)
Danışmanlık giderleri	(1.119.439)	(530.260)	(330.896)	(75.362)
Sigorta giderleri	(666.999)	(217.000)	(563.167)	(193.533)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(278.082)	(57.691)	(440.580)	(303.349)
Amortisman ve itfa giderleri	(246.368)	(63.912)	(101.043)	(42.320)
Diğer giderler	(1.119.724)	(370.784)	(1.549.148)	(748.442)
Toplam	(21.211.530)	(6.837.667)	(17.950.748)	(5.692.624)

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Nitelik				
Satışların maliyeti	(94.329.238)	(21.246.244)	(115.713.120)	(28.848.416)
Reklam ve tanıtım giderleri	(18.892.128)	(6.949.930)	(7.327.162)	(3.808.902)
Kira ve aidat giderleri	(9.183.112)	(3.091.187)	(8.258.363)	(1.957.526)
Personel giderleri	(7.529.824)	(2.808.541)	(6.308.331)	(2.278.233)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(4.312.734)	(1.475.660)	(4.521.009)	(1.728.751)
Danışmanlık giderleri	(3.697.918)	(1.254.701)	(1.012.094)	(361.362)
Vergi giderleri	(1.523.620)	(163.361)	(560.349)	(49.454)
Sigorta giderleri	(666.999)	(217.000)	(563.167)	(193.533)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(278.082)	(57.691)	(440.580)	(303.349)
Amortisman ve itfa giderleri	(258.984)	(67.223)	(232.116)	(132.458)
Diğer giderler	(1.152.446)	(383.849)	(2.171.541)	(871.781)
Toplam	(141.825.185)	(37.715.387)	(147.107.832)	(40.533.765)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Faiz giderleri	(251.558.739)	(86.390.018)	(109.341.197)	(48.224.502)
Kambiyo zararları	(37.157.706)	7.756.013	(218.359.245)	(138.422.875)
Komisyona giderleri	(1.092.596)	(369.554)	(1.096.613)	(369.556)
Diğer banka masrafları	-	-	(242.429)	(154.956)
Toplam	(289.809.041)	(79.003.559)	(329.039.484)	(187.171.889)

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Faiz gelirleri	2.819.421	1.425.279	1.406.512	486.496
Toplam	2.819.421	1.425.279	1.406.512	486.496

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

20. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Net dönem zararı	(238.491.982)	(69.478.298)	(286.975.315)	(180.509.171)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	205.000.000	205.000.000	80.000.000	80.000.000
Pay başına kayıp	(2.5772)	(0.4645)	(3.587)	(2.256)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Döviz kuru riski

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar	55.111.336	32.656.897
Yükümlülükler	(475.389.950)	(575.795.372)
Net bilanço pozisyonu	(420.278.614)	(543.138.475)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2019 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	95.091	3.038.254	17.781.788
Nakit ve nakit benzerleri	207.906	6.210.809	36.433.197
Duran Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	158.391	896.351
Toplam varlıklar	302.997	9.407.454	55.111.336
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(1.791.519)	(31.509.147)	(189.391.449)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(21.811)	(8.501.322)	(48.244.702)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(42.012.742)	237.754.310
Toplam yükümlülükler	(1.813.330)	(82.023.120)	(475.389.950)
Net bilanço pozisyonu	(1.510.333)	(72.615.666)	(420.278.614)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(410.939.320)
Avro karşısında	(9.339.294)

Net yabancı para pozisyonu **(420.278.614)**

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Ticari alacaklar	39.623	5.743.863	30.456.736
Nakit ve nakit benzerleri	41.710	272.531	1.685.186
Duran Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	97.887	514.975
Toplam varlıklar	81.333	6.114.281	32.656.897
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(26.436.742)	(139.081.056)
Ticari borçlar ve Diğer yükümlülükler	(22.049)	(14.470.115)	(76.258.739)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(67.797.270)	(356.674.658)
Ticari borçlar ve Diğer yükümlülükler	-	(718.683)	(3.780.919)
Toplam yükümlülükler	(22.049)	(109.422.810)	(575.795.372)
Net bilanço pozisyonu	59.284	(103.308.529)	(543.138.475)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(543.495.846)
Avro karşısında	357.371

Net yabancı para pozisyonu **(543.138.475)**

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Eylül 2019	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde	(82.187.864)	82.187.864	-	-
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(82.187.864)	82.187.864	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde	(1.867.859)	1.867.859	-	-
Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(1.867.859)	1.867.859	-	-

31 Aralık 2018	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde	(108.699.168)	108.699.168	-	-
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(108.699.168)	108.699.168	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde	71.474	(71.474)	-	-
Avro net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	71.474	(71.474)	-	-

22. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

23. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. 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)	89.663.144	29.970.352
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.404.254.785	1.491.161.895
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		220.663.950	260.099.262
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.714.581.879	1.781.231.509
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1.170.829.055	1.163.166.674
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	384.575.889	209.300.317
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	40.661.706	(18.538.983)
Diğer kaynaklar		118.515.229	427.303.501
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.714.581.879	1.781.231.509
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)	89.661.160	29.966.752
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
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	28.146.544	20.666.415
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)	71.043.295	16.243.515

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. 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)	81,90%	%83,72	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	5,23%	%1,68	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	3700,56%	(7403,14%)	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)	5,23%	%1,68	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	4,14%	%0,91	Azami %10

(*) Şirket’in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 78.839.856 TL tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmiştir.

(**) Şirket’in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 35.160.919 TL (31 Aralık 2018: 63.010.087 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar “Gayrinakdi Krediler” ve “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 12).

(***) Şirket’in Sermaye Piyasası Kurulu’na yaptığı borçlanma sınırı ek süresi başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organınının 20 Aralık 2018 tarih ve 64/1474 sayılı toplantısında; Tebliğ’in 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer alan özsermayenin beş katı kadar olan borçlanma üst sınırına ilişkin Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihinde çıkması beklenen olası aykırılığın Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarında giderilmesini teminen Şirket’e 31 Aralık 2019’a kadar süre tanınmıştır.