

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

30 Eylül 2013 Tarihinde
Sona Eren Döneme Ait
Özet Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİLANÇO	1-2
ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-29
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	
NOT 4 FİNANSAL BORÇLAR	
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	
NOT 6 STOKLAR	
NOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	
NOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR	
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	
NOT 10 DİĞER KISA VADELİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	
NOT 11 DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	
NOT 12 ÖZSERMAYE	
NOT 13 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	
NOT 14 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	
NOT 15 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	
NOT 16 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	
NOT 17 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	
NOT 18 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	
NOT 19 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	
NOT 20 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	
NOT 21 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	
NOT 22 EK DİPNOT-PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2013 TARİHLİ ÖZET BİLANÇO**

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

		Cari Dönem (Bağımsız İncelemeden Geçmemiş) 30 Eylül 2013	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2012
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		663.065.595	444.956.518
Nakit ve nakit benzerleri	3	6.329.084	473.937
Ticari alacaklar	5	29.692.708	261.607
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	17	18.771	6.970
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		29.673.937	254.637
Diğer alacaklar		34.623	9.372
Stoklar	6	565.336.453	425.204.165
Peşin ödenmiş giderler	9	61.511.581	18.860.951
Diğer dönen varlıklar	10	161.146	146.486
Duran Varlıklar		106.069.457	63.155.530
Ticari alacaklar	5	33.814.991	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	49.050.201	51.540.201
Maddi duran varlıklar		2.100.569	1.484.467
Diğer duran varlıklar	11	21.103.696	10.130.862
TOPLAM VARLIKLAR		769.135.052	508.112.048

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2013 TARİHLİ ÖZET BİLANÇO**

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

		Cari Dönem (Bağımsız İncelemeden Geçmemiş) 30 Eylül 2013	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2012
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		530.926.180	237.831.572
Kısa vadeli borçlanmalar	4	194.539.127	125.438.037
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	23.552.328	18.458.253
Ticari borçlar	5	141.454.704	81.198.484
-İlişkili taraflara ticari borçlar	17	16.672.582	7.106.031
-İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar		124.782.122	74.092.453
Kısa vadeli karşılıklar		69.802	46.938
- Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		69.802	46.938
Diğer borçlar		-	7.390
-İlişkili taraflara diğer borçlar	17	-	7.390
Ertelenmiş gelirler	9	170.320.050	12.270.752
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	990.169	411.718
Uzun Vadeli Yükümlülükler		175.713.388	200.469.853
Uzun vadeli borçlanmalar	4	147.762.108	139.783.494
Ticari borçlar	5	6.948.110	60.565.652
Uzun vadeli karşılıklar		148.886	120.707
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		148.886	120.707
Ertelenmiş gelirler		20.854.284	-
ÖZKAYNAKLAR		62.495.484	69.810.623
Ödenmiş sermaye	12	40.000.000	40.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		2.046.429	2.046.429
Geçmiş yıllar karları		27.764.194	20.597.886
Net dönem (zararı) / karı		(7.315.139)	7.166.308
TOPLAM KAYNAKLAR		769.135.052	508.112.048

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER) TABLOSU**

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

		Cari Dönem (Bağımsız İncelemeden Geçmemiş) 1 Ocak – 30 Eylül 2013	Cari Dönem (Bağımsız İncelemeden Geçmemiş) 1 Temmuz – 30 Eylül 2013	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem (Bağımsız İncelemeden Geçmemiş) 1 Ocak – 30 Eylül 2012	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem (Bağımsız İncelemeden Geçmemiş) 1 Temmuz – 30 Eylül 2012
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	13	6.392.668	1.839.714	3.409.420	1.105.467
Satışların maliyeti (-)	13	(3.174.579)	(666.181)	(1.020.455)	(222.155)
BRÜT KAR		3.218.089	1.173.533	2.388.965	883.312
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	14	(11.202.341)	(2.152.375)	(1.051.109)	(653.197)
Genel yönetim giderleri (-)	14	(3.248.007)	(992.210)	(2.920.590)	(1.317.319)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		7.312.431	5.669.973	1.435.487	(581.576)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(5.819.768)	(5.090.920)	(72.682)	(8.874)
FAALİYET (ZARARI) / KARI		(9.739.596)	(1.391.999)	(219.929)	(1.677.654)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	15	3.610.992	(4.225.809)	11.666.519	2.085.535
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(1.186.535)	(150.760)	(1.043.926)	(112.560)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARAR) / KAR		(7.315.139)	(5.768.568)	10.402.664	295.321
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM (ZARAR) / KAR		(7.315.139)	(5.768.568)	10.402.664	295.321
DÖNEM (ZARAR) / KAR		(7.315.139)	(5.768.568)	10.402.664	295.321
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR (VERGİ SONRASI)		(7.315.139)	(5.768.568)	10.402.664	295.321
Hisse başına (kayıp) / kazanç (TL)	16	(0,1829)	(0,1442)	0,2601	0,0074

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş	Sermaye düzeltme	Kardan ayrılan	Geçmiş yıllar	Net dönem	Toplam
Bağımsız incelemeden geçmiş	sermaye	farkları	kısıtlanmış	kar / zararları	karı	
1 Ocak 2012 itibarıyla bakiyeler	10.000.000	9.745.353	1.817.129	39.875.057	1.206.776	62.644.315
Geçmiş yıl karlarına transfer	-	-	-	1.206.776	(1.206.776)	-
Sermaye artırım	30.000.000	(9.745.353)	-	(20.254.647)	-	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	-	-	229.300	(229.300)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	10.402.664	10.402.664
30 Eylül 2012 itibarıyla bakiyeler	40.000.000	-	2.046.429	20.597.886	10.402.664	73.046.979
1 Ocak 2013 itibarıyla bakiyeler	40.000.000	-	2.046.429	20.597.886	7.166.308	69.810.623
Geçmiş yıl karlarına transfer	-	-	-	7.166.308	(7.166.308)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	(7.315.139)	(7.315.139)
30 Eylül 2013 itibarıyla bakiyeler	40.000.000	-	2.046.429	27.764.194	(7.315.139)	62.495.484

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem (Bağımsız İncelemeden Geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2013	Önceki Dönem (Bağımsız İncelemeden Geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2012
Vergi öncesi (zarar) / kar		(7.315.139)	10.402.664
Vergi öncesi kar / (zarar) ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler :			
Amortisman ve itfa payları	8	167.860	45.924
Şüpheli alacak karşılık (iptali) / gideri (net)	5	(103.730)	39.053
Kıdem tazminatı yükündeki değişim		73.392	20.667
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	7	(398.886)	(130.275)
Menkul kıymet faiz ve kur farkı tahakkukları		-	-
Faiz ve kur farkı tahakkukları		13.356.630	(1.410.001)
Kullanılmamış izin karşılığındaki değişim		22.864	19.627
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		5.802.991	8.987.659
Ticari alacaklardaki artış		(73.840.830)	(187.537)
Stoklardaki artış		(140.132.288)	(288.535.820)
Peşin ödenmiş giderlerdeki (artış) / azalış		(42.650.630)	(21.533.270)
Diğer kısa ve uzun dönem alacaklardaki artış		(11.012.745)	(7.116.968)
Ticari borçlardaki (azalış) / artış		6.638.678	152.411.646
Ertelemiş gelirlerdeki artış		178.903.582	3.137.853
Diğer yükümlülüklerdeki artış		567.813	2.629.538
		(75.723.429)	(150.206.899)
Ödenen kıdem tazminatı		(45.213)	(40.792)
İşletme faaliyetlerinde (kullanılan) / sağlanan net nakit		(75.768.642)	(150.247.691)
Yatırım faaliyetleri			
Maddi duran varlık alımları	8	(783.962)	(116.825)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen nakit	7	2.888.886	505.275
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen net nakit		2.104.924	388.450
Finansman faaliyetleri			
Alınan krediler		79.515.617	149.743.832
Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit		79.515.617	149.743.832
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış		5.851.899	(115.409)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		473.937	1.126.097
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	3	6.325.836	1.010.688

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Şirket’in dönem içinde çalışan ortalama personel sayısı 30 kişidir (31 Aralık 2012: 17 kişi).

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

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

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

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

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

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

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa Cendere yolu, Pafta 4, Ada 3, Parsel 54 ve 9.525,68 m² tanımlı taşınmaz üzerindeki hak sahipleri ile “hasılat paylaşımı” esasına dayalı işbirliği modeli çerçevesinde 11 Mayıs 2012 tarihinde başlatılan proje geliştirme görüşmeleri neticesinde tüm şartlarda mutabakat sağlanarak nihai sözleşme 17 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeye göre NuroL Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hasılatın %54’ünü alacaktır. 10 Mayıs 2012 tarihinde “Yapı Ruhsatı” alınmış olan yapı, toplamda 107.978,68 m² inşaat alanını içermektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

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

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” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

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

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

Kullanılan Para Birimi

Şirket’in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket’in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Şirket, SPK’nın 7 Haziran 2013 tarihli açıklanan formatına uyum sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

2012 yılı finansal tablolarında yapılan sınıflamalar

Şirket’in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında “Diğer Dönen Varlıklar” içerisinde sınıflanan 77.782 TL tutarındaki peşin ödenen giderler ve 18.783.169 TL tutarındaki verilen iş avansları karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “Peşin Ödenen Giderler” içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında “Kısa Vadeli Yükümlülükler Finansal Borçlar” içerisinde sınıflanan 18.458.253 TL tutarındaki finansal borçları karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “Kısa Vadeli Yükümlülükler Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları” içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında “Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler” içerisinde sınıflanan 337.622 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler ile 11.933.130 TL tutarındaki alınan avanslar karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “Ertelenmiş Gelirler” içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 30 Eylül 2012 itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolarında “Finansal Gelirler” içerisinde sınıflanan 1.410.001 TL tutarındaki ticari alacakların vade farkı gelirleri karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler” içerisine sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 30 Eylül 2012 itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolarında “Finansal Gelirler” içerisinde sınıflanan 132.527 TL tutarındaki bankalardan alınan faiz gelirleri karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “Hasılat” içerisine sınıflandırılmıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

“Ek dipnot 29 - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” tablosunda yer alan bilgiler; SPK’nın II, 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri:VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a. Finansal tablolarda raporlanan tutarları etkileyen TFRSlerde yapılan değişiklikler

TMS 1 (Değişiklikler) *Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu*

TMS 1 (Değişiklikler) Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Söz konusu değişiklikler, kapsamlı gelir tablosu ile gelir tablosunu yeniden tanımlamaktadır. TMS 1’de yapılan değişiklikler uyarınca ‘kapsamlı gelir tablosu’ ifadesi ‘kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu’ ve ‘gelir tablosu’ ifadesi ‘kar veya zarar tablosu’ olarak değiştirilmiştir. TMS 1’de yapılan değişiklikler uyarınca kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun tek bir tabloda ya da birbirini izleyen iki ayrı tabloda sunumuna izin veren açıklamalar aynı kalmıştır. Ancak TMS 1’de yapılan değişiklikler uyarınca diğer kapsamlı gelir kalemleri iki gruba ayrılır: (a) sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak kalemler ve (b) bazı özel koşullar sağlandığında sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak kalemler. Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergiler de aynı şekilde dağıtılacak olup söz konusu değişiklikler, diğer kapsamlı gelir kalemlerinin vergi öncesi ya da vergi düşüldükten sonra sunumu ile ilgili açıklamaları değiştirmemiştir. Bu değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmıştır. Diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu, standardın gerektirdiği değişikliği yansıtmak amacıyla yeniden düzenlenmiştir. Yukarıda bahsi geçen sunum ile ilgili değişiklikler haricinde, TMS 1’deki değişikliklerin uygulanmasının kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir ve toplam kapsamlı gelir üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*

TMS 19’a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece TMS 19’un önceki versiyonunda izin verilen ‘koridor yöntemi’ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, bilançolarda gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, TMS 19’un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirim oranı sonucu hesaplanan ‘net bir faiz’ tutarı kullanılmıştır. TMS 19’a yapılan değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Bu sebeple Şirket yönetimi muhasebe politikası değişikliğinin önceki dönem finansal tablolarına olan etkisini değerlendirmiş ve hesaplanan vergi sonrası etkinin önemlilik sınırının altında kalması nedeniyle önceki dönem finansal tablolarını yeniden düzenlenmemesine karar vermiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b. 2013 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Karşılaştırmalı Bilgi Sunumuna İlişkin Yükümlülüklerin Netleştirilmesi</i>
TFRS 10	<i>Konsolide Finansal Tablolar</i>
TFRS 11	<i>Müşterek Anlaşmalar</i>
TFRS 12	<i>Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar</i>
TFRS 13	<i>Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri</i>
TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Sunum – Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi</i>
TMS 16, TMS 32 ve TMS 34 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar, Finansal Araçlar Ara Dönem Finansal Raporlama</i>
TMS 27 (2011)	<i>Bireysel Finansal Tablolar</i>
TMS 28 (2011)	<i>İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar</i>

c. Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

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

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar¹</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi¹</i>

¹ 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket’in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren döneme ilişkin özet ara dönem finansal tablolar, TFRS’nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla özet ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu özet ara dönem finansal tablolar 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kasa	32.048	5.892
Bankalar – vadesiz	2.422.588	468.045
Bankalar – vadeli	3.874.448	-
Toplam	6.329.084	473.937

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla banka mevduatı üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır.

Şirket’in 30 Eylül 2013 itibarıyla vadeli mevduatın detayı aşağıdaki gibidir (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır):

Para cinsi	Faiz oranı (%)	Vade	30 Eylül 2013
ABD Doları	3,7	25 Temmuz 2014	488.208
TL	5,0	1 Ekim 2013	3.386.240
			3.874.448

Şirket’in 30 Eylül 2013 ve 30 Eylül 2012 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler, faiz ve değer artış tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	30 Eylül 2013	30 Eylül 2012
Nakit ve nakit benzerleri	6.329.084	1.010.688
Faiz ve değer artış tahakkukları	(3.248)	-
Toplam	6.325.836	1.010.688

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL BORÇLAR

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli banka kredileri	194.539.127	125.438.037
Uzun vadeli döviz kredisinin kısa vadeli kısmı	23.552.328	18.458.253
Uzun vadeli döviz kredileri	147.762.108	139.783.494
Toplam	365.853.563	283.679.784

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

Para cinsi	Faiz oranı	Vade	30 Eylül 2013
TL	%9,77- %12,75	4 Ekim 2013 - 20 Haziran 2014	108.743.368
ABD Doları	Libor + %3,20 - %6,21	8 Nisan 2014 - 22 Kasım 2016	257.110.195
Toplam			365.853.563

Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2012
TL	%12,75 - %15	29 Mayıs 2013 - 2 Temmuz 2013	50.414.750
ABD Doları	Libor + %3,20 - %8	8 Nisan 2011 - 18 Mayıs 2016	233.265.034
Toplam			283.679.784

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
1 yıl içerisinde ödenecek	218.091.455	143.896.290
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	76.565.108	60.924.454
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	61.026.000	57.603.233
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	10.171.000	21.255.807
Toplam	365.853.563	283.679.784

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<i>Kısa vadeli ticari alacaklar</i>		
Müşterilerden alacaklar	604.465	468.546
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 17)	18.771	6.970
Alacak senetleri	29.179.651	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(110.179)	(213.909)
Toplam	29.692.708	261.607

Kısa vadeli ticari alacakların ortalama tahsil süresi 1-3 aydır. Şirket tahsilatı şüpheli olan alacakları için karşılık ayırmıştır. Şüpheli alacaklar karşılığının, 30 Eylül 2013 ve 30 Eylül 2012 tarihlerinde sonra eren dönemlere ilişkin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	30 Eylül 2012
Açılış bakiyesi	213.909	171.779
Dönem gideri	6.949	39.050
Karşılık iptali	(110.679)	-
Kapamış Bakiyesi	110.179	210.829

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<i>Uzun vadeli ticari alacaklar</i>		
Alacak senetleri	33.814.991	-
Toplam	33.814.991	-

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<i>Kısa vadeli ticari borçlar</i>		
Satıcılara borçlar	1.094.069	786.342
Gayrimenkul alımından kaynaklanan borçların kısa vadeli kısmı (*)	124.086.200	73.532.250
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 17)	16.672.582	7.106.031
Reeskont (-)	(398.147)	(226.139)
Toplam	141.454.704	81.198.484

(*) Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş. yönetim binasının da (şirket merkezinin) içerisinde bulunduğu ve kamuoyunda Hürriyet Medya Towers olarak bilinen, 4 adet gayrimenkulün satın alınması hususunda Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş. ile görüşmeler neticesinde tüm şartlar üzerinde mutabakat sağlanmış olup ilgili gayrimenkuller 27 Ocak 2012 tarih ve 145 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden aynı tarihte Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Toplam alım bedeli 127.500.000 ABD Doları olup, 17.500.000 ABD Doları tapu devrinde peşin olarak ödenmiş, geri kalan bakiye de 32 eş vadede ödenecektir. Söz konusu tutar, bahse konu alıma ilişkin olarak Şirket'in 1 yıl içerisinde ödeyeceği tutarın brüt değeri olup, 398.147 TL (31 Aralık 2012: 226.139 TL) tutarında reeskont geliri içermektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<i>Uzun vadeli ticari borçlar</i>		
Gayrimenkul alımından kaynaklanan borçlar uzun vadeli kısmı (*)	6.992.563	61.276.875
Reeskont (-)	(44.453)	(711.223)
Toplam	6.948.110	60.565.652

(*) Söz konusu tutar, Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş. yönetim binası alımına ilişkin olarak ödeyeceği tutarın brüt değeri olup, 206.291 TL (31 Aralık 2012: 711.223 TL) tutarında reeskont geliri içermektedir.

6. STOKLAR

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Nurol Tower Projesi (*)	222.900.835	151.685.382
Basın Ekspres Projesi (**)	319.526.200	253.608.644
Seyrantepe Projesi (***)	22.909.418	19.910.139
	565.336.453	425.204.165

(*) İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9773 Ada, 3 numaralı parselde gerçekleştirilen projeye ilişkindir. Söz konusu arsa üzerinde yapılması planlanan Nurol Tower projesinin inşaatı için 4 Kasım 2011 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup, inşai faaliyet aşamasına geçilmiştir. Şirket'in, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9773 Ada, 3 numaralı parsel üzerinde, (Nurol İnşaat A.Ş.'nin yüklenicisi olduğu) devam eden inşaat projesi; arsa bedeli (111.800.000 TL) ve diğer proje maliyetlerini içermektedir. Projenin 2014 yılı içerisinde bitmesi planlanmaktadır.

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

(***) İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa Cendere yolu, Pafta 4, Ada 3, Parsel 54 ve 9.525,68 m² tanımlı taşınmaz üzerindeki hak sahipleri ile “hasılat paylaşımı” esasına dayalı işbirliği modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek projeye ilişkindir. 10 Mayıs 2012 tarihinde “Yapı Ruhsatı” alınmıştır.

Cari dönem içerisinde, stoklar hesabı altında aktifleştirilen borçlanma maliyetleri 101.847.218 TL'dir (31 Aralık 2012: 29.700.150 TL).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	<i>Nurol Plaza</i>	<i>Oasis - Bodrum</i>	<i>Nurol Residence</i>	<i>Karum Alışveriş Merkezi</i>	<i>Toplam</i>
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla makul değer	20.890.000	4.085.000	19.350.000	245.000	44.570.000
Alımlar	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	(375.000)	-	(375.000)
Toplam	20.890.000	4.085.000	18.975.000	245.000	44.195.000
Gerçeğe uygun değerindeki artış/ (azalış)	-	-	-	-	-
30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla makul değer	20.890.000	4.085.000	18.975.000	245.000	44.195.000
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla makul değer	24.005.000	5.465.000	21.825.201	245.000	51.540.201
Alımlar	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	(2.490.000)	-	(2.490.000)
Toplam	24.005.000	5.465.000	19.335.201	245.000	49.050.201
Gerçeğe uygun değerindeki artış/ (azalış)	-	-	-	-	-
30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla makul değer	24.005.000	5.465.000	19.335.201	245.000	49.050.201

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 2012 yılında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz kuruluşudur. Söz konusu ekspertiz raporlarına göre Türkiye Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

Şirket 2013 yılında, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından yapılan değerlendirme çalışması sonucunda değeri, 30 Eylül 2013 tarihli finansal tablolarda, 2.490.000 TL olarak belirlenmiş olan Nuro Residence'taki 5 adet bağımsız bölümü toplam 2.888.886 TL'ye satmıştır.

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkul adı	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	Ekspertiz değeri 30 Eylül 2013
Nuro Plaza	31.12.2012	Emsal karşılaştırma	24.005.000
Oasis Bodrum	31.12.2012	Emsal karşılaştırma	5.465.000
Nuro Residence	31.12.2012	Emsal karşılaştırma	19.335.201
Karum AVM	31.12.2012	Emsal karşılaştırma	245.000
			<u>49.050.201</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkul adı	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	Ekspertiz değeri 31 Aralık 2012
Nuro Plaza	31.12.2012	Emsal karşılaştırma	24.005.000
Oasis Bodrum	31.12.2012	Emsal karşılaştırma	5.465.000
Nuro Residence	31.12.2012	Emsal karşılaştırma	21.825.201
Karum AVM	31.12.2012	Emsal karşılaştırma	245.000
			<u>51.540.201</u>

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

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 3.343.248 TL (30 Eylül 2012: 2.771.618 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 684.579 TL'dir (30 Eylül 2012: 645.455 TL).

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 24.488.292 TL'dir (31 Aralık 2012: 20.830.889 TL).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içerisinde Şirket 783.962 TL tutarında maddi duran varlık alımı yapmıştır (30 Eylül 2012: 116.825 TL). Amortisman giderinin 101.376 TL'si pazarlama, satış ve dağıtım giderlerine (30 Eylül 2012: 12.252 TL), 66.484 TL'si de genel yönetim giderlerine (30 Eylül 2012: 33.672 TL) dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklara ait ekonomik ömür süreleri aşağıdaki gibidir:

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Peşin Ödenen Giderler		
Verilen sipariş avansları (*)	61.032.125	18.803.762
Peşin ödenen giderler	479.456	57.189
Toplam	61.511.581	18.860.951

(*) Verilen sipariş avansları, ağırlıklı Seyrantepe ve Basın Ekspres projelerine ilişkin ödenen avanslardan oluşmaktadır.

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	169.877.342	11.933.131
Ertelenmiş gelirler	442.708	337.621
Toplam	170.320.050	12.270.752

(*) Nuro Tower projesine ilişkin olarak satışı yapılmış ancak teslimi gerçekleşmemiş konutlarla ilgili olarak müşterilerden alınan nakit avanslardır.

10. DİĞER KISA VADELİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli varlıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Diğer Kısa Vadeli Varlıklar		
Personel avansları	90.875	98.888
Peşin ödenen vergiler	50.739	27.005
İş avansları	19.532	20.593
Toplam	161.146	146.486

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER KISA VADELİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Alınan depozito ve teminatlar	83.697	78.131
Ödenecek sosyal sigorta primleri	43.567	30.055
Ödenecek vergi ve kesintiler	773.391	298.030
Diğer	89.514	5.502
Toplam	990.169	411.718

11. DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Devreden KDV	21.103.696	10.111.135
Diğer duran varlıklar	-	19.727
Toplam	21.103.696	10.130.862

12. ÖZSERMAYE

Sermaye

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 40.000.000 TL'dir (31 Aralık 2012: 40.000.000 TL).

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 40.000.000 adet (31 Aralık 2012: her biri 1 TL nominal değerde 40.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir.

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	30 Eylül 2013	%	31 Aralık 2012
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	31,97	12.787.760	31,97	12.787.760
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	15,97	6.387.900	15,97	6.387.900
Halka açık kısım	52,03	20.812.100	52,03	20.812.100
Diğer	0,03	12.240	0,03	12.240
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	40.000.000	100,00	40.000.000
Sermaye enflasyon düzeltmesi farkı		-		-
Toplam sermaye		40.000.000		40.000.000

Kar Dağıtımı

Şirket cari dönemde herhangi bir kar dağıtımını gerçekleştirilmemiştir.

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan net dönem zararı 16.897.906 TL'dir (30 Eylül 2012: 1.465.278 TL net dönem zararı).

Şirket'in geçmiş yıllar karları içerisinde sınıflandırılan olağanüstü yedekleri 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla 8.047.331 TL'dir (31 Aralık 2012: 8.047.331 TL).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Konut satış gelirleri	2.888.886	565.950	505.275	-
Kira gelirleri	3.343.248	1.176.393	2.771.618	1.062.835
Bankalardan alınan faiz gelirleri	160.534	97.371	132.527	42.632
Toplam	6.392.668	1.839.714	3.409.420	1.105.467

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Satılan konutların maliyeti	(2.490.000)	(430.000)	(375.000)	-
İşletme giderleri	(684.579)	(236.181)	(645.455)	(222.155)
Toplam	(3.174.579)	(666.181)	(1.020.455)	(222.155)

14. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(11.202.341)	(2.152.375)	(1.051.109)	(653.197)
Genel yönetim giderleri (-)	(3.248.007)	(992.210)	(2.920.590)	(1.317.319)
Toplam	(14.450.348)	(3.144.585)	(3.971.699)	(1.970.516)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

a) Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Reklam ve tanıtım giderleri	(8.730.665)	(1.321.897)	(361.307)	(361.307)
Personel giderleri	(810.409)	(318.130)	(303.209)	(106.844)
Danışmanlık giderleri	(859.494)	(254.291)	(311.851)	(147.706)
Ofis giderleri	(89.294)	(44.914)	(31.431)	(20.300)
Amortisman giderleri	(101.376)	11.915	(12.252)	(5.184)
Diğer giderler	(611.103)	(225.058)	(31.059)	(11.856)
Toplam	(11.202.341)	(2.152.375)	(1.051.109)	(653.197)

b) Genel Yönetim Giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Personel giderleri	(1.251.376)	(281.275)	(911.251)	(304.806)
Danışmanlık giderleri	(107.762)	(25.902)	(602.873)	(194.588)
Vergi giderleri	(546.097)	(312.147)	(493.949)	(316.222)
Kira giderleri	(120.260)	(92.429)	(164.096)	(45.392)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(94.040)	(30.601)	(308.736)	(265.135)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(87.596)	(25.019)	(84.979)	(14.209)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	(154.290)	(32.647)	(69.119)	(16.200)
Şüpheli alacak karşılığı	(6.949)	(13.900)	(39.050)	(9.434)
Sigorta giderleri	(36.647)	(29.216)	(33.366)	(11.146)
Amortisman giderleri	(66.484)	(14.123)	(33.672)	(16.028)
Diğer giderler	(776.506)	(134.951)	(179.499)	(124.159)
Toplam	(3.248.007)	(992.210)	(2.920.590)	(1.317.319)

15. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Kambiyo karları	3.610.992	(4.225.809)	11.666.519	2.085.535
Toplam	3.610.992	(4.225.809)	11.666.519	2.085.535

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Net dönem (zararı) / karı	(7.315.139)	(5.768.568)	10.402.665	295.321
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı				
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı (1 TL nominal bedel karşılığı)	40.000.000	40.000.000	10.000.000	10.000.000
İçsel kaynaklardan karşılanan (*)	-	-	30.000.000	30.000.000
Toplam	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
Hisse başına (zarar) / kar	(0,1829)	(0,1442)	0,2601	0,0074

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Bankalar Hesabı		
Nurol Yatırım Bankası AŞ (*)	4.192.397	168.514
Finansal Borçlar		
Nurol Yatırım Bankası AŞ (*)	113.458.037	45.324.843

(*) Bilanço tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan bankalar hesabı Nurol Yatırım Bankası A.Ş.'de bulunan vadesiz ve vadeli mevduattan ve alınan TL kredilerden oluşmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	30 Eylül 2013			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>				
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. (*)	-	-	16.589.626	-
<u>Diğer ilişkili taraflar</u>				
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetim Kurulu	-	-	18.187	-
Botim Yönetim ve Ticaret A.Ş.	15.222	-	-	-
Nurol Plaza Yönetim Kurulu	-	-	33.011	-
Nurol Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	-	19.273	-
Nurol Holding A.Ş.	-	3.223	1.172	-
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	-	-	10.823	-
Turser Turizm Serv.ve Tic.A.Ş.	-	-	490	-
Karum Gayrimenkul Yönetim ve Ticaret A.Ş.	3.549	-	-	-
	18.771	3.223	16.672.582	-

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

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	31 Aralık 2012			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>				
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. (*)	-	-	6.735.449	-
<u>Diğer ilişkili taraflar</u>				
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetim Kurulu	-	-	37.015	-
Botim Yönetim ve Ticaret A.Ş.	5.318	-	-	-
Nurol Plaza Yönetim Kurulu	-	-	25.074	-
Nurol Holding A.Ş.	-	-	306.952	7.390
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	-	-	1.541	-
Karum Gayrimenkul Yönetim ve Ticaret A.Ş.	1.652	-	-	-
	6.970	-	7.106.031	7.390

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	398.664	129.222	453.381	145.604
	398.664	129.222	453.381	145.604
	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
<u>İlişkili taraflardan gelirler</u>				
<i>Kira gelirleri</i>				
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	283.615	99.549	253.127	85.111
Botim Yönetim ve Ticaret A.Ş.	20.703	7.100	18.950	6.488
Karum Yönetim ve Ticaret A.Ş.	13.432	4.512	10.500	4.200
	317.750	111.161	282.577	95.799
	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
<u>İlişkili taraflara ödenen giderler</u>				
<i>Kira giderleri</i>				
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	213.306	78.780	68.271	9.820
<i>Sigorta giderleri</i>				
Nurol Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	38.178	13.812	33.366	11.146
<i>Danışmanlık giderleri</i>				
Nurol Holding AŞ	536.699	182.103	500.916	176.337
<i>Aidat giderleri</i>				
Karum Yönetim ve Ticaret A.Ş.	-	-	1.485	-
RGM Turkey Gayr. Yön. ve İşl. A.Ş.	-	-	437.494	147.031
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetim Kurulu	459.379	148.625	218.300	80.091
Botim A.Ş.	18.035	10.600	1.831	-
Nurol Plaza Yönetim Kurulu	207.165	76.956	-	-
<i>Diğer giderler</i>				
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	39.334	13.446	13.300	5.854
Nurol Holding A.Ş.	13.406	2.156	11.291	4.971
Turser Turizm Serv. ve Tic. A.Ş.	970	445	-	-
	1.526.472	526.923	1.286.254	435.250

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

2011 yılı içerisinde Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş.’den alınan kredilere ilişkin olarak 90.000.000 ABD Doları tutarında ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca, Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş. yönetim binasının da (şirket merkezinin) içerisinde bulunduğu ve kamuoyunda Hürriyet Medya Towers olarak bilinen 4 adet gayrimenkul için Akbank T.A.Ş.’den alınan kredilere ilişkin olarak 112.500.000 ABD Doları tutarında ipotek tesis edilmiştir.

19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bölgümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır.

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kur riski yönetimi

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)*****Kur riski yönetimi (devamı)***

	30 Eylül 2013		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	4.508.794	2.216.253	179
2a. Parasal Finansal Varlıklar	2.016.728	842.651	110.103
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	60.962.085	29.968.580	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	67.487.607	33.027.484	110.282
5. Ticari Alacaklar	13.659.738	6.715.042	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	13.659.738	6.715.042	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	81.147.345	39.742.526	110.282
10. Ticari Borçlar	125.926.565	61.903.808	669
11. Finansal Yükümlülükler	109.348.087	53.754.836	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	84.707.066	41.641.464	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	90.653	27.635	12.530
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	320.072.371	157.327.743	13.199
14. Ticari Borçlar	6.948.109	3.415.647	-
15. Finansal Yükümlülükler	147.762.107	72.638.928	-
16.a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	13.659.738	6.715.042	-
16.b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	168.369.954	82.769.617	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	488.442.325	240.097.360	13.199
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(407.294.980)	(200.354.834)	97.083
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(407.294.980)	(200.354.834)	97.083
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2012		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	177.861	96.437	2.531
2a. Parasal Finansal Varlıklar	124.136	52.519	12.976
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	17.826.000	10.000.000	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	18.127.997	10.148.956	15.507
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	227.281.500	127.500.000	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	227.281.500	127.500.000	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	245.409.497	137.648.956	15.507
10. Ticari Borçlar	73.629.337	41.236.654	51.400
11. Finansal Yükümlülükler	93.496.290	52.449.394	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	11.757.608	6.576.001	14.980
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	178.883.235	100.262.049	66.380
14. Ticari Borçlar	61.276.875	34.375.000	-
15. Finansal Yükümlülükler	139.768.744	78.407.239	-
16.a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16.b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	201.045.619	112.782.239	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	379.928.854	213.044.288	66.380
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(134.519.357)	(75.395.332)	(50.873)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(134.519.357)	(75.395.332)	(50.873)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

30 Eylül 2013

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(40.756.180)	40.756.180
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD doları Net Etki	(40.756.180)	40.756.180
<u>Euro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde</u>		
EURO net varlık / yükümlülüğü	26.682	(26.682)
EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
EURO Net Etki	26.682	(26.682)
Toplam Net Etki	(40.729.498)	40.729.498

31 Aralık 2012

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(13.439.972)	13.439.972
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD doları Net Etki	(13.439.972)	13.439.972
<u>Euro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde</u>		
EURO net varlık / yükümlülüğü	(11.964)	11.964
EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
EURO Net Etki	(11.964)	11.964
Toplam Net Etki	(13.451.936)	13.451.936

21. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

22. EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.329.084	473.937
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	614.386.654	476.744.366
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		148.419.314	30.893.745
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	769.135.052	508.112.048
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(365.853.563)	(283.679.784)
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	(7.390)
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(62.495.484)	(69.810.623)
	Diğer Kaynaklar		(340.786.005)	(154.614.251)
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	(769.135.052)	(508.112.048)
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri			
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.297.036	468.045
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	6.710.000
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/ (e)	-	-

Error! Not a valid link.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/ (e)	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	80%	94%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0%	0%	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0%	0%	20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	0%	0%	10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	585%	416%	500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/ (e)	4%	0%	10%