

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</p> <p>31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 1.005.791.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Dipnot 2 ve 9 da anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır.</p> <p>Bu konuya özellikle yoğunlaşmamızın sebebi;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolar içerisindeki tutarsal önemi, • Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde yukarıda özetlenmiş olan önemli varsayım ve muhakemeleri içermesi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir. • Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. <ul style="list-style-type: none"> - Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'nca takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlanmış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir. • Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir. • Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, satışa esas metrekare bilgisi ve birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. • Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir. <p>Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>



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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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



- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 1 Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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


Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 1 Mart 2019

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	5-61
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	5-27
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	28
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29-31
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	32
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	33
NOT 7 STOKLAR	34
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	34-35
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	35-36
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	37
NOT 11 FİNANSAL BORÇLAR	38-39
NOT 12 BORÇLANMA MALİYETLERİ	39
NOT 13 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	39-41
NOT 14 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	41-42
NOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	42-45
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	45
NOT 17 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	46
NOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	47
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER).....	47
NOT 20 FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ).....	48
NOT 21 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	48
NOT 22 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	48
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	48-57
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMARI	58-59
NOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	59
NOT 26 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	59-61

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		649.506.654	895.728.538
Nakit ve nakit benzerleri	5	30.099.885	12.470.059
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4,6	1.447.090	253.352
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	73.151.727	74.553.180
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	4	-	10.565
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		23.082.084	6.009.371
Stoklar	7	485.370.895	770.889.478
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili Taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	4,8	164.918	-
<i>İlişkili olmayan Taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>		15.072.796	19.023.818
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	14	128.978	131.908
Diğer dönen varlıklar	14	20.988.281	12.386.807
DURAN VARLIKLAR		1.131.724.855	945.281.969
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	7.503.935	8.386.600
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.696.748	1.264.747
Maddi duran varlıklar	10	3.376.422	3.649.105
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.005.791.000	786.845.000
Peşin ödenmiş giderler	8	11.525.302	15.365.294
Diğer duran varlıklar	14	101.831.448	129.771.223
TOPLAM VARLIKLAR		1.781.231.509	1.841.010.507
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.226.444.754	1.145.411.307
Kısa vadeli borçlanmalar	11	245.674.083	151.442.418
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	11	345.697.269	223.223.706
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4,6	328.523.659	591.227.508
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	33.343.097	63.088.151
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		438.763	140.060
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	209.300.317	1.531
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		484.515	416.360
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>	4,8	21.921	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>	8	51.273.547	94.025.114
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		158.014	158.014
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	10.826.064	20.797.708
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	703.505	890.737
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		573.325.738	478.126.132
Uzun vadeli borçlanmalar	11	571.795.322	466.384.594
Ertelenmiş gelirler	8	1.233.413	11.503.074
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		297.003	238.464
ÖZKAYNAKLAR		(18.538.983)	217.473.068
Ödenmiş sermaye	15	80.000.000	80.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	15	100.000.000	100.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>	15	(34.239)	17.753
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	15	(34.239)	17.753
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	4.802.656	4.802.656
Geçmiş yıllar karı / (zararı)		32.652.659	21.582.841
Net dönem karı		(235.960.059)	11.069.818
TOPLAM KAYNAKLAR		1.781.231.509	1.841.010.507

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK- 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	16	223.951.086	351.529.209
Satışların maliyeti (-)	16	(159.594.301)	(250.199.747)
Brüt kar		64.356.785	101.329.462
Pazarlama giderleri (-)	17	(19.052.727)	(16.955.066)
Genel yönetim giderleri (-)	17	(24.560.757)	(19.169.957)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	111.214.684	135.081.258
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(50.627.858)	(62.318.550)
Esas faaliyet karı		81.330.127	137.967.147
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		19.500	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	(50.000)
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		81.349.627	137.917.147
Finansman geliri	20	2.022.154	364.243
Finansman gideri (-)	20	(319.331.840)	(127.211.572)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		(235.960.059)	11.069.818
Dönem vergi geliri/(gideri)	21	-	-
Dönem karı / (zararı)		(235.960.059)	11.069.818
Adi pay başına kazanç/(kayıp)	22	(2,9495)	0,1384
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(51.992)	(7.351)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER		(236.012.051)	11.062.467

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye avansı	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem (zararı)/karı	
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	80.000.000	-	100.000.000	25.104	2.398.514	(127.083.379)	151.070.362	206.410.601
Transferler	-	-	-	-	2.404.142	148.666.220	(151.070.362)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(7.351)	-	-	11.069.818	11.062.467
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	80.000.000	-	100.000.000	17.753	4.802.656	21.582.841	11.069.818	217.473.068
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	-	-	-	(51.992)	-	-	(235.960.059)	(236.012.051)
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	80.000.000	-	100.000.000	(34.239)	4.802.656	32.652.659	(235.960.059)	(18.538.983)

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK-31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(215.912.430)	13.712.796
Dönem Karı / (Zararı)		(235.960.059)	11.069.818
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		237.251.871	49.783.899
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10	289.105	274.565
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		67.978	1.168.395
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	166.491.399	92.876.213
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları		137.360.250	31.769.831
Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		-	(167.871)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(19.500)	50.000
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	9	(66.937.361)	(76.187.234)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(217.142.811)	(47.083.500)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(17.494.149)	(6.780.466)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış / (artış)		7.626.096	58.651.733
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		128.019.905	(28.657.406)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(292.448.903)	113.232.427
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		1.090.380	90.462.210
Ertelenmiş gelirdeki (azalış) / artış		(52.999.307)	(248.723.913)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		(417.891)	261.279
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		9.481.058	(25.529.364)
Faaliyetlerde (kullanılan)/sağlanan nakit akışları		(215.850.999)	13.770.217
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(61.431)	(57.421)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		5.493.117	(2.609.195)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(16.422)	(561.048)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.630.461)	(2.563.147)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		7.140.000	515.000
C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		216.501.528	(23.665.962)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		927.639.605	468.751.600
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(745.345.873)	(407.780.408)
Ödenen faiz		(166.051.579)	(82.601.731)
Alınan faiz		2.022.154	196.372
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		(11.547.611)	(2.231.795)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		209.784.832	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		6.082.215	(12.562.361)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	3.278.267	15.840.628
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	9.360.482	3.278.267

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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. 31 Aralık 2018 itibarıyla Şirket’in hisselerinin %26,02’si halka açık durumdadır.

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 51 kişidir (31 Aralık 2017: 54 kişi).

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 1 Mart 2019 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır. 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.

b. 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 (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

c. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

d. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

e. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 649.506.654 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.226.444.754 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir. Şirket 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 235.960.059 TL tutarında net dönem zararı elde etmiş ve bunun neticesinde özkaynakları (-) 18.538.983 TL olmuştur. (TTK 376 hesaplamasına göre toplam özkaynak tutarı 175.559.615 TL'dir).

Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 376'ncı maddesinde düzenlenen sermaye kaybı ve borca batıklık hükümlerinin halka açık şirketler bakımından uygulamasına ilişkin esaslar Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 10 Nisan 2014 tarih ve 2014/11 sayılı Haftalık Bülteni'nde yayınlanan "Halka Açık Şirketler Bakımından 6102 Sayılı TTK'nın 376'ncı Maddesinin Uygulanması" başlıklı 10 Nisan 2014 tarih ve 11/352 sayılı Kararı ile belirlenmiştir. Bu kapsamda Şirket Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a sermaye yeterliliğinin sağlanmasına yönelik iyileştirici önlemleri sunmasını gerektirmekle beraber 15 Eylül 2018 tarih ve 30536 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununun 376'ncı Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ'in Geçici 1'nci maddesinde "1 Ocak 2023 tarihine kadar, Kanunun 376'ncı maddesi kapsamında sermaye kaybı veya borca batık olma durumuna ilişkin yapılan hesaplamalarda, henüz ifa edilmemiş yabancı para cinsi yükümlülüklerden doğan kur farkı zararları dikkate alınmayabilir" düzenlemesi getirilmiştir. Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 4 Ekim 2018 tarih ve 49/1126 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuruda "Tebliğ'in ilgili hükümlerinin halka açık anonim ortaklıkların TTK'nın 376'ncı maddesine ilişkin değerlendirmelerinde de uygulanacağı" belirtilmiştir. Buna göre, Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolarında net dönem zararı içerisinde gerçekleşmemiş kur farkı 137.360.250 TL olup, ayrıca geçmiş yıl zararları içerisinde de 56.738.348 TL gerçekleşmemiş kur farkı gideri bulunmaktadır. Şirket'in toplam özkaynakları içerisinde 194.098.598 TL tutarında gerçekleşmemiş kur farkı bulunmakta olup, TTK 376. Maddesine ilişkin yapılan hesaplamalarda 194.098.598 TL tutarındaki kümüle gerçekleşmemiş kur farkının dikkate alınması durumunda toplam özkaynak tutarı 175.559.615 TL'dir. TTK'nın 376'ncı maddesinde düzenlenen sermaye kaybı ve borca batıklık hükümlerinin değerlendirilmesinde SPK Kararı ile Tebliğ hükümlerinin birlikte dikkate alındığı bu durumda Şirket'in borca batıklık veya sermaye yetersizliği bulunmamakta olup, bu nedenle de TTK 376 ara bilançosu tanzim edilmesine gerek bulunmamaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

e. İşletmenin sürekliliği (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 31 Aralık 2018 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 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.491.161.895 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Şirket tarafından değerlendirilecektir.

Şirket'in Nurol Tower, Nurol Park ve Nurol Life Projeleri ile ilgili olarak, satışı gerçekleştirilmemiş olan ve bu çerçevede nakdi giriş yaratacak konut adedi sırasıyla 117, 252 ve 171'dir. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 151 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 1.022 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 218 adet konut teslim edilmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini düşünmektedir.

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 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.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

2.3.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler(Devamı)

- TFRS 2 “Hisse bazlı ödemeler” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
 - 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
 - TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
 - TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.
- b) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
- TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu farkın 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 muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

2.3.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler(Devamı)

- 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 kiralaayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaayanlar 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 kiralaayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralaayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmayacaktır.

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 olmadığı bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

2.3.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler(Devamı)

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.

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.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

2.3.2 TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” Standardı

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket’in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” standardına ilk geçiş

“TMS 18 Hasılat” standardının yerini alan “TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” standardının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

2.3.3 TFRS 9 “Finansal Araçlar” Standardı

Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri” ve “ticari alacaklar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

Finansal varlıklar	TMS 39’a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9’a göre yeni sınıflandırma
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Finansal yükümlülükler	TMS 39’a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9’ göre yeni sınıflandırma
Borçlanmalar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

Değer Düşüklüğü

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardında yer alan “gerçekleşen kredi zararları modeli” yerine TFRS 9 “Finansal Araçlar” standardında “beklenen kredi zararları modeli” tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket’in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Ticari Alacaklar

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçmektedir.

Şirket, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde bir karşılık matrisi kullanmaktadır. İlgili matriste ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim gelir tablosunda “esas faaliyetlerden diğer gelirler / giderler” hesabında muhasebeleştirilmektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1 Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket’in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;
- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması;
- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya
- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.3 Yatırım amaçlı gayrimenkuller(Devamı)

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

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

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

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

- (a) Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Ancak, ilgili gayrimenkul için önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlasının bulunması durumunda, söz konusu azalma yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilir, kalan kısım ise kapsamlı gelire yansıtılır.
- (b) Defter değerinde meydana gelen artış aşağıda belirtildiği gibi işleme tabi tutulur:
 - (i) Artış, bu gayrimenkul için daha önce meydana gelmiş değer düşüklüğü zararı varsa bu zararı ortadan kaldırdığı için, önceki dönemlerde zarar yazılmış kısma eşitlenene kadar, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen tutar, defter değerini, değer düşüşlerinin hiç muhasebeleştirilmemesi durumundaki (birikmiş amortisman sonrası) değerine getirmek için gereken tutardan fazla olamaz.
 - (ii) Artışın geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelire, yeniden değerlendirme fazlası olarak eklenir. Yatırım amaçlı gayrimenkul ileride elden çıkarılırken, özkaynak kısmına ilave edilmiş olan yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Yeniden değerlendirme fazlası, dağıtılmamış kârlara kâr veya zarar aracılığıyla aktarılamaz.

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 Politikalarının Özeti (Devamı)

Şirket'in Nurol Life Projesi ile ilgili teslimleri 2017 Ağustos ayında başlamış olup, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklarının kullanımında yapmış olduğu değişiklik sebebi ile önceden stoklar altında sınıflanmış olduğu 157.498.678 TL tutarındaki 30 adet ticari ünite yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

2.4.3 Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

2.4.4 Finansal yatırımlar

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

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

2.4.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

i) Türev olmayan finansal araçlar

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 Politikalarının Özeti (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

Şirket'in satılmaya hazır varlığı bulunmamaktadır.

Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar

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

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

Şirket'in vadeye kadar tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

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

2.4.7 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.4.8 Kur değişiminin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
ABD Doları	5,2609	3,7719
Avro	6,0280	4,5155

2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.4.10 Ödenmiş sermaye

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.11 Temettüleri

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

2.4.12 Pay başına kazanç

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

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

2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar),
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

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

2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.15 Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda Şirket

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

Kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama işlemleri

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

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

2.4.16 İlişkili taraflar

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

2.4.17 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.18 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 31 Aralık 2018 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 6.018 TL tavan tutarı (1 Ocak 2017: 4.426 TL) kullanılmıştır.

2.4.19 Stoklar

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.4.21 Nakit akış tablosu

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

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

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

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

2.4.22 Avanslar

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

31 Aralık 2018 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 Outlet/AVM	"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

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

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

Nurol Tower

Şirket, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla Nurol Tower projesinden toplamda 128 adet bağımsız bölümü yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul İli, Şişli İlçesi, İzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak No:2 adresinde 6.842 metrekarelik alanda 336 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: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 841.744.000 TL (160.000.000 ABD Doları) bedelle ipotek şerhi yer almaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Nurol Plaza

Şirket, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Nurol Plaza'yı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Maslak ilçesi, Büyükdere Caddesi No:257 adresinde 3.334 metrekarelik alanda 6 ofis katından oluşmaktadır. Nurol Plaza, RGM Turkey Gayrimenkul Yönetim ve İşletme A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: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 Residence

Şirket, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Nurol Residence'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Nurol Residence Ankara ili, Çankaya ilçesi, İmrahor-3 mahallesi, 26239 ada, 3 no'lu parselde A blokta 5 adet bağımsız bölüm, B blokta 3 adet bağımsız bölüm ve C blokta 11 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: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, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Oasis Bodrum'u yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Oasis Bodrum, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yeniköy mahallesi, Göktepe mevki, 16 pafta, 29 ada, 83 no'lu parselde 8 adet bağımsız bölüm, 87 no'lu parselde kayıtlı 5 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Tüm bağımsız bölümler kiracılar tarafından mağaza olarak kullanılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: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, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Karum İş ve Alışveriş Merkezi'ni yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Karum AVM, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa mahallesi, 138 pafta, 2944 ada 21 no'lu parselde kayıtlı 439 no'lu bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölüm ofis olarak kullanılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Oasis Outlet/Bağcılar

Şirket 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Oasis Outlet/Bağcılar’ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altına sınıflamıştır. Oasis Outlet/Bağcılar, İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, 15 Temmuz mahallesi, 245DS4B pafta, 3153 ada 14 no’lu parselde kayıtlı 87 adet dükkandan oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 31 Aralık 2018 tarihli rapora göre Oasis Outlet/Bağcılar’ın 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 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 hazırlatılan 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 15). Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 101.831.448 TL (31 Aralık 2017: 129.771.223 TL) olup KDV’ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutar uzun vadeli olarak sınıflanmıştır.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31 Aralık 2018 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artışı (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık konut, ofis ve Alışveriş merkezleri				
Nurol Plaza	1.823.262	1.603.149	8.470.000	-
Oasis Bodrum	995.315	1.260.889	1.730.000	25.000
Nurol Residence	1.260.889	27.000	3.090.169	4.831
Oasis Outlet/Bağcılar	2.569.558	1.025.452	10.343.241	696.759
Karum AVM	27.000	3.386.622	40.000	-
Nurol Tower	3.386.622	(97.555)	5.735.500	66.000
Nurol Life	-	-	37.528.451	837.871
Ara toplam	10.062.646	7.205.557	66.937.361	1.630.461
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Tower	8.149.418	4.001.677	-	-
Nurol Park	71.440.128	20.542.997	-	1.235.496
Nurol Life	134.298.894	32.606.553	-	12.667.674
Toplam	213.888.440	57.151.227	-	13.903.170

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

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

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

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

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	2018	2017
Bankalar		
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ("Nurol Bankası")	14.355	33.894
Toplam	14.355	33.894

Kısa vadeli ticari alacaklar

Nurol Life Site Yönetimi	826.840	-
Gürol Çarmıklı	247.262	177.279
Nurol Park Site Yönetimi	198.765	-
Nurol Tower Site Yönetimi	167.084	-
Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	4.484	-
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş. ("Nurol İşletme")	2.655	897
Melih Kayaalp	-	28.687
Aynur Türkan Çarmıklı	-	18.436
Gürhan Çarmıklı	-	16.601
Figen Çarmıklı	-	11.452
Toplam	1.447.090	253.352

Kısa vadeli diğer alacaklar

Nurol İşletme	-	2.113
Turser Turizm Servis ve Ticaret A.Ş.	-	2.113
Nurol Enerji Üretim ve Pazarlama A.Ş.	-	2.113
Nurol Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. ("Nurol Sigorta")	-	2.113
Nurol Bankası	-	2.113
Toplam	-	10.565

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. (*)	323.498.545	587.884.092
Nurol Holding A.Ş. ("Nurol Holding")	4.507.236	2.581.099
Nurol Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	309.771	457.736
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	195.304	1.278
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş. ("Bosfor Turizm")	12.803	26.094
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	-	204.121
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetimi ("Nurol Konakları")	-	71.541
Nurol İşletme	-	1.116
Nurol Plaza Yönetimi ("Nurol Plaza")	-	431
Toplam	328.523.659	591.227.508

(*) 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 (*)	209.300.317	1.531
Toplam	209.300.317	1.531

(*) Nurol Holding'den alınan %31,75 faiz oranlı kısa vadeli diğer borçlardan oluşmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler

	2018	2017
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		
Gürhan Çarmıklı	21.921	-
Toplam	21.921	-

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

Gelirler	2018	2017
<i>İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri</i>		
Gürhan Çarmıklı	2.180.367	1.657.357
Nurol İnşaat	1.952.553	-
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	27.000	-
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	3.600	-
Figen Çarmıklı	-	1.139.670
Gürol Çarmıklı	-	1.088.535
Toplam	4.163.520	3.885.562

İlişkili taraflardan diğer gelirler

Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	3.800	-
Nurol Solar Enerji Üretim A.Ş.	3.520	-
Toplam	7.320	-

Giderler

	2018	2017
<i>İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri</i>		
Nurol Sigorta	1.091.720	757.708
Toplam	1.091.720	757.708

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	2018	2017
<i>İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri</i>		
Nurol Holding	1.060.260	937.420
Toplam	1.060.260	937.420
<i>İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri</i>		
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	1.052.276	756.490
Toplam	1.052.276	756.490
<i>İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri</i>		
Nurol Tower Site Yönetimi	2.246.076	-
Nurol Park Site Yönetimi	1.480.744	-
Nurol Life Site Yönetimi	1.120.854	-
Botim	1.841.003	13.973
Nurol Konakları	932.514	796.943
Nurol Plaza	488.276	411.196
Nurol İşletme	-	6.138
Toplam	8.109.467	1.228.250
<i>İlişkili taraflara ödenen diğer giderler</i>		
Nurol Holding	177.732	14.066
Bosfor Turizm	89.424	340.730
Toplam	267.156	354.796
<i>İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (Yatırım harcamaları)</i>		
Nurol İnşaat	13.448.305	105.764.297
Toplam	13.448.305	105.764.297
<p>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:</p>		
<i>Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar</i>		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.433.697	400.902
Toplam	1.433.697	400.902

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	2018	2017
Kasa	3.600	4.928
Bankalar-Vadesiz mevduat	24.466.752	12.413.943
Bankalar-Vadeli mevduat	5.500.000	-
Diğer hazır değerler	129.533	51.188
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	30.099.885	12.470.059
Blokeli mevduatlar (-)	(20.739.403)	(9.191.792)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	9.360.482	3.278.267

31 Aralık 2018 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin 20.739.403 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır. (31 Aralık 2017: 9.191.792 TL)

Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
TL	22.781.560	4.835.694
ABD Doları	1.433.758	7.568.031
Avro	251.434	10.218
Toplam	24.466.752	12.413.943

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli Mevduat:

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
TL	5.500.000	-
Toplam	5.500.000	-

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	2018	2017
Alacak senetleri (*)	39.741.954	45.563.328
Ticari alacaklar	33.409.773	28.989.852
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	1.447.090	253.352
Şüpheli ticari alacaklar	158.781	158.781
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(158.781)	(158.781)
Toplam	74.598.817	74.806.532

(*) Şirket'in 31 Aralık 2018 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.

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

	2018	2017
Alacak senetleri (*)	7.503.935	8.386.600
Toplam	7.503.935	8.386.600

(*) Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Nurol Park ve Nurol Life projesi kapsamında satmış olduğu ünitelere ilişkin aldığı senetlerden oluşmaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

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

	2018	2017
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	328.523.659	591.227.508
Ticari borçlar	33.343.097	63.088.151
Toplam	361.866.756	654.315.659

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR

<i>Tamamlanan konut inşaat projeleri</i>	2018	2017
Nurol Park Projesi	251.287.708	299.085.741
Nurol Life Projesi	174.807.109	408.825.907
Nurol Tower Projesi	59.276.078	62.977.830
Toplam	485.370.895	770.889.478

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in inşaat projeleri üzerinde 2.380.644.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 873.504.000 TL).

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	2018	2017
Verilen avanslar	11.469.483	15.743.515
Peşin ödenen giderler	2.473.512	2.511.279
Peşin ödenen komisyon giderleri	769.024	769.024
Sigorta giderleri	525.695	-
Toplam	15.237.714	19.023.818

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

	2018	2017
Peşin ödenen giderler	9.258.996	11.632.820
Peşin ödenen komisyon giderleri	2.266.306	3.732.474
Toplam	11.525.302	15.365.294

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

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

	2018	2017
Alınan avanslar (*)	50.491.509	93.679.484
Ertelenmiş gelirler	782.038	345.630
İlişkili taraflardan alınan avanslar	21.921	-
Toplam	51.295.468	94.025.114

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurol Life, Nurol Tower ve Nurol Park projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Alınan avanslar (*)	1.233.413	11.503.074
Toplam	1.233.413	11.503.074

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurol Life, Nurol Tower ve Nurol Park projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.005.791.000	786.845.000
Toplam	1.005.791.000	786.845.000

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2018	418.481.000
Oasis Outlet/Bağcılar	“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 2019	460.000
Toplam			1.005.791.000

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 10.062.646 TL (2017: 6.467.924 TL) kira geliri elde etmiştir. (Not 16)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 517.686.877 TL’dir (31 Aralık 2017: 400.374.676 TL).

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Transferler	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2018
Nurol Tower	419.800.000	-	66.000	(7.120.500)	5.735.500	418.481.000
Oasis Outlet/Bağcılar	272.250.000	-	696.759	-	10.343.241	283.290.000
Nurol Plaza	52.810.000	-	-	-	8.470.000	61.280.000
Nurol Residence	31.005.000	-	4.831	-	3.090.169	34.100.000
Oasis Bodrum	10.560.000	-	25.000	-	1.730.000	12.315.000
Nurol Life (*)	-	157.498.678	837.871	-	37.528.451	195.865.000
Karum AVM	420.000	-	-	-	40.000	460.000
Toplam	786.845.000	157.498.678	1.630.461	(7.120.500)	66.937.361	1.005.791.000

(*) Şirket önceki dönemlerde stoklar altında sınıflamış olduğu 157.498.678 TL tutarındaki Nurol Life projesine ilişkin olarak kullanımda yapmış olduğu değişiklik sebebi ile 30 adet ticari üniteyi yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiştir.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Girişler	Transferler	31 Aralık 2018
Maliyet				
Binalar	3.010.307	-	-	3.010.307
Demirbaşlar	1.743.278	16.422	-	1.759.700
Tesis, makine ve cihazlar	2.764	-	-	2.764
Taşıtlar	54.489	-	-	54.489
Özel maliyetler	1.748.543	-	-	1.748.543
Toplam	6.559.381	16.422	-	6.575.803
Birikmiş amortisman				
Binalar	(227.844)	(80.105)	-	(307.949)
Demirbaşlar	(900.862)	(192.306)	-	(1.093.168)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.764)	-	-	(2.764)
Taşıtlar	(30.263)	(16.694)	-	(46.957)
Özel maliyetler	(1.748.543)	-	-	(1.748.543)
Toplam	(2.910.276)	(289.105)	-	(3.199.381)
Net defter değeri	3.649.105			3.376.422

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 289.105 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin 16.621 TL (31 Aralık 2017:134.550 TL) tutarındaki kısmı pazarlama giderlerine, 272.484 TL (31 Aralık 2017: 140.015 TL) tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir.

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL BORÇLAR

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

	2018	2017
Kısa vadeli banka kredileri	245.674.083	151.442.418
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	245.674.083	151.442.418
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	345.697.269	223.223.706
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	345.697.269	223.223.706
Uzun vadeli banka kredileri	571.795.322	466.384.594
Uzun vadeli banka kredileri	571.795.322	466.384.594
Toplam finansal borçlanmalar	1.163.166.674	841.050.718

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

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

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 yıldan kısa	591.371.352	374.666.124
1 - 2 yıl	206.242.554	166.217.491
2 - 3 yıl	312.964.208	142.276.436
3 - 4 yıl	52.588.560	118.921.803
4 - 5 yıl	-	38.968.864
Toplam	1.163.166.674	841.050.718

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 2.380.644.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 873.504.000 TL).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	2018	2017
Dönem başı- 1 Ocak	841.050.718	737.838.842
Alınan finansal borçlar	927.639.605	468.751.600
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(745.345.873)	(407.780.408)
Kur farkı giderleri	137.360.250	31.769.831
Faiz tahakkuklarındaki değişim	2.461.974	10.470.853
Toplam	1.163.166.674	841.050.718

12. BORÇLANMA MALİYETİ

Şirket' in 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde toplam finansman gideri 319.331.840 TL olup tamamı finansman giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2017: 130.696.481 TL olup, 5.854.065 TL kısmı inşaat maliyetleri içinde aktifleştirilmiş, geriye kalan 124.842.416 TL kısmı finansman giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla aktifleştirmede dikkate alınan borçlanma oranı %20'dir.

13. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	2018	2017
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.401.310.415	875.005.808
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	63.010.087	76.241.940
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	2.464.320.502	951.247.748

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı (%13292,64)'dir (31 Aralık 2017: %437,41).

Şirket bilanço tarihi itibarıyla Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarını 63.010.087 TL (31 Aralık 2017: 76.241.940 TL) tutarındaki kısmı Şirket'in garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. Şirket, söz konusu konut kredisi garantörlüğü riskine karşılık, söz konusu stokların mülkiyet hakkını tapu devrine kadar elinde bulundurmaktadır. Tapu devrine müteakiben konutlar üzerine banka ipoteği konularak Şirket'in garantörlüğü sona ermiş olacaktır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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.

	2018		2017	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.538.900.000	1.538.900.000	270.000.000	270.000.000
ABD Doları	160.000.000	841.744.000	160.000.000	603.504.000
Toplam		2.380.644.000		873.504.000

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

	2018		2017	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.534.828	1.534.828	1.682.629	1.682.629
		1.534.828		1.682.629

Şirket'in taraf olmuş olduğu davalar

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla taraf olduğu 210 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in finansal tablolarında 1.942.813 TL karşılık ayrılmıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

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

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

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği düşünülmektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	128.978	131.908
Toplam	128.978	131.908

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

	2018	2017
Maliyet giderleri karşılığı	8.883.251	19.178.250
Dava karşılığı	1.942.813	1.619.458
Toplam	10.826.064	20.797.708

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Diğer dönen varlıklar

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

	2018	2017
Devreden KDV	20.775.948	12.131.339
İş avansları	172.232	95.789
Personel avansları	40.101	41.694
Gelir tahakkukları	-	117.985
Toplam	20.988.281	12.386.807

Diğer duran varlıklar

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

	2018	2017
Devreden KDV	101.831.448	129.771.223
Toplam	101.831.448	129.771.223

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	2018	2017
Ödenecek vergi ve kesintiler	703.505	890.737
Toplam	703.505	890.737

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	2018		2017	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	65,98	52.787.760	65,98	52.787.760
Halka açık kısım	26,02	20.812.100	26,02	20.812.100
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	7,98	6.387.900	7,98	6.387.900
Diğer	0,02	12.240	0,02	12.240
Toplam	100	80.000.000	100	80.000.000

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 80.000.000 TL olup, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 80.000.000 adet (31 Aralık 2017: her biri 1 TL nominal değerde 80.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir.

Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL dir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2013-2017 yılları arası dönem için (5 yıl) için geçerlidir.

19 Eylül 2015 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu toplantısında; Şirket Esas Sözleşmesi'nin 12. maddesinde belirtilen çağrı ve ilan usulünün takip edilmesine gerek olmadığına oybirliği ile karar verilerek, Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesinin verdiği yetkiye istinaden Şirketin 200.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1 TL nominal değerde 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in mevcut hissedarlarından Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi haricindeki hissedarlarının rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere 140.000.000 TL artırılarak 180.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir.

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

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

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 ari olmak suretiyle toplam satış tutarı 140.000.000 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Satışlar Pazarı'nın Kuruluş ve İşleyiş Esasları Genelgesi çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanmış 40.000.000 TL tutarında artırılarak 80.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye 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.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	2018	2017
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	4.802.656	4.802.656
Toplam	4.802.656	4.802.656

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

Paylara İlişkin Primler

	2018	2017
Hisse senedi ihraç primleri	100.000.000	100.000.000
Toplam	100.000.000	100.000.000

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Aralık 2018 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 34.239 TL (31 Aralık 2017: 17.753 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>		
Konut satış geliri	213.888.440	345.061.285
Kira gelirleri	10.062.646	6.467.924
Toplam hasılat	223.951.086	351.529.209
Satışların maliyeti	(159.594.301)	(250.199.747)
Brüt kar	64.356.785	101.329.462

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Satılan konutların maliyeti	(156.737.212)	(249.636.314)
İşletme giderleri	(2.857.089)	(563.433)
Toplam	(159.594.301)	(250.199.747)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Reklam ve tanıtım giderleri	(11.328.710)	(10.375.434)
Personel giderleri	(5.528.071)	(3.431.807)
Danışmanlık giderleri	(1.907.807)	(919.765)
Kira giderleri	(117.743)	(1.023.643)
Ofis giderleri	(61.524)	(771.206)
Amortisman giderleri	(16.621)	(134.550)
Diğer giderler	(92.251)	(298.661)
Toplam	(19.052.727)	(16.955.066)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Kira ve aidat giderleri	(11.753.781)	(7.714.298)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(4.327.529)	(2.966.489)
Personel giderleri	(3.496.690)	(3.915.548)
Danışmanlık giderleri	(577.972)	(477.160)
Vergi, resim ve harç giderleri	(814.786)	(649.981)
Sigorta giderleri	(758.407)	(514.164)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	(399.733)	(374.871)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(389.192)	(363.772)
Amortisman ve itfa giderleri	(272.484)	(140.015)
Dava karşılık giderleri	(323.355)	(1.099.967)
Diğer giderler	(1.446.828)	(953.692)
Toplam	(24.560.757)	(19.169.957)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Nitelik		
Satışların maliyeti	(156.737.212)	(249.636.314)
Kira ve aidat giderleri	(11.871.524)	(8.737.941)
Reklam ve tanıtım giderleri	(11.328.710)	(10.375.434)
Personel giderleri	(9.024.761)	(7.347.355)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(4.389.053)	(3.737.695)
Danışmanlık giderleri	(2.485.779)	(1.396.925)
Vergi giderleri	(814.786)	(649.981)
Sigorta giderleri	(758.407)	(514.164)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	(399.733)	(374.871)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(389.192)	(363.772)
Dava karşılığı	(323.355)	(1.099.967)
Amortisman ve itfa giderleri	(289.105)	(274.565)
İşletme giderleri	(2.857.089)	(563.433)
Diğer giderler	(1.539.079)	(1.252.353)
Toplam	(203.207.785)	(286.324.770)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	66.937.361	76.187.234
Kambiyo karları	40.859.333	54.338.461
Reeskont gelirleri	1.951.414	2.745.698
Diğer	1.466.576	1.809.865
Toplam	111.214.684	135.081.258

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Kambiyo zararları	(50.447.294)	(60.194.467)
Reeskont giderleri	(56.369)	(2.068.987)
Diğer	(124.195)	(55.096)
Toplam	(50.627.858)	(62.318.550)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Kambiyo zararları	(149.352.120)	(31.769.831)
Faiz giderleri	(168.513.553)	(93.072.585)
Komisyon giderler	(1.466.167)	(2.369.156)
Toplam	(319.331.840)	(127.211.572)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Bankalardan alınan faiz gelirleri	2.022.154	196.372
Türev finansal araçlardan gelirler	-	167.871
Toplam	2.022.154	364.243

21. 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.

22. 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.

	2018	2017
Net dönem karı / (zararı)	(235.960.059)	11.069.818
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	80.000.000	80.000.000
Pay başına kazanç / (kayıp)	(2,9495)	0,1384

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2018	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	1.447.090	80.655.662	-	24.778.832	29.966.752	136.848.336
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	1.447.090	66.634.136	-	24.778.832	29.966.752	122.826.810
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	14.021.526	-	-	-	14.021.526
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	158.781	-	-	-	158.781
- Değer düşüklüğü (-)	-	(158.781)	-	-	-	(158.781)
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kredi riski

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kredi riski

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

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

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

31 Aralık 2018	<u>Toplam</u>
Vadesi üzerinden 3 ay geçmiş	2.695.426
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	3.243.315
Vadesi üzerinden 12 ayı geçmiş	8.082.785
Toplam	14.021.526
31 Aralık 2017	<u>Toplam</u>
Vadesi üzerinden 3 ay geçmiş	8.915.575
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	11.101.337
Vadesi üzerinden 12 ayı geçmiş	18.741.086
Toplam	38.757.998

Likidite riski

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2018	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	1.163.166.674	1.328.744.892	98.260.478	448.346.128	782.138.286	-
Ticari borçlar	361.866.756	361.866.756	4.238.106	5.372.427	352.256.223	-
Diğer borçlar	209.784.832	209.784.832	484.515	209.300.317	-	-
Toplam	1.734.818.262	1.900.396.480	102.983.099	663.018.872	1.134.394.509	-

Sözleşme uyarınca vadeler

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

Piyasa riski

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

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

Döviz kuru riski

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

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	2018	2017
Varlıklar	32.656.903	31.769.587
Yükümlülükler	(575.795.374)	(523.527.345)
Net bilanço pozisyonu	(543.138.471)	(491.757.758)

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	30.456.738
Nakit ve nakit benzerleri	41.710	272.531	1.685.191
Duran Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	97.887	514.974
Toplam varlıklar	81.333	6.114.281	32.656.903
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(26.436.742)	(139.081.055)
Ticari borçlar ve Diğer yükümlülükler	(22.049)	(14.470.115)	(76.258.740)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(67.797.270)	(356.674.660)
Ticari borçlar ve Diğer yükümlülükler	-	(718.683)	(3.780.919)
Toplam yükümlülükler	(22.049)	(109.422.810)	(575.795.374)
Net bilanço pozisyonu	59.284	(103.308.529)	(543.138.471)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(543.495.842)
Avro karşısında	357.371
Net yabancı para pozisyonu	(543.138.471)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Ticari alacaklar	39.623	3.712.084	14.180.527
Nakit ve nakit benzerleri	2.263	2.006.424	7.578.249
Duran Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	2.654.050	10.010.811
Toplam varlıklar	41.886	8.372.558	31.769.587
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(21.195.380)	(79.946.854)
Ticari borçlar ve Diğer yükümlülükler	(559.460)	(28.848.882)	(111.341.340)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(87.355.367)	(329.495.709)
Ticari borçlar ve Diğer yükümlülükler	-	(727.337)	(2.743.442)
Toplam yükümlülükler	(559.460)	(138.126.966)	(523.527.345)
Net bilanço pozisyonu	(517.574)	(129.754.408)	(491.757.758)
Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;			
ABD Doları karşısında			(2.337.105)
Avro karşısında			(489.420.653)
Net yabancı para pozisyonu			(491.757.758)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. 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.

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

2018	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(108.699.168)	108.699.168	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(108.699.168)	108.699.168	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(71.474)	71.474	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(71.474)	71.474	-	-
2017	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(48.942.065)	48.942.065	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(48.942.065)	48.942.065	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	(233.711)	233.711	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(233.711)	233.711	-	-

Faiz oranı riski

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

<i>Finansal araçlar</i>	2018		2017	
Finansal borçlar	TL	% 15.90-%37.50	TL	% 15,50-%18,75
Finansal borçlar	ABD Doları	Libor+%5,50- Libor+%8,00	ABD Doları	Libor+%5,50- Libor+%5,60

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

	2018	2017
Sabit faizli araçlar		
<i>Finansal yükümlülükler-Krediler</i>	667.410.959	431.608.155
Değişken faizli finansal araçlar		
<i>Finansal yükümlülükler-Krediler</i>	495.755.715	409.442.563

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

	2018	2017
3 aydan kısa	95.332.622	44.608.619
3 - 12 ay arası	496.038.730	249.707.529
1 – 5 yıl arası	571.795.322	546.734.570
Toplam	1.163.166.674	841.050.718

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 9).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

1. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

2018	Emsal kira/ m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Nurol Tower	27.409	10%	41.848.100	(41.848.100)
Oasis Outlet AVM	12.289	10%	28.329.000	(28.329.000)
Nurol Life	13.485	10%	19.586.500	(19.586.500)
Nurol Plaza	18.384	10%	6.128.000	(6.128.000)
Nurol Residence	5.400	10%	3.410.000	(3.410.000)
Oasis Bodrum	10.010	10%	1.231.500	(1.231.500)
Karum AVM	4.107	10%	46.000	(46.000)

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

Sermaye yönetimi

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

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

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

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Toplam yükümlülükler	1.799.770.492	1.623.537.439
Hazır değerler	(30.099.885)	(12.470.059)
Net yükümlülük	1.769.670.607	1.611.067.380
Özkaynaklar	(18.538.983)	217.473.068
Toplam kaynak	1.751.131.624	1.838.205.075
Net yükümlülük/ kaynak oranı	%101,06	%88,11

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

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

Finansal yükümlülükler

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

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

2018	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.005.791.000	-	1.005.791.000
Toplam	-	1.005.791.000	-	1.005.791.000

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2017	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	786.845.000	-	786.845.000
Toplam	-	786.845.000	-	786.845.000

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

26. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. 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)	29.970.352	12.418.871
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (a)	1.491.161.895	1.557.734.478
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23 / (f)	-	10.565
Diğer varlıklar		260.099.262	270.846.593
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.781.231.509	1.841.010.507
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3 / (k)	1.163.166.674	841.050.718
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23 / (f)	209.300.317	1.531
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	(18.538.983)	217.473.068
Diğer kaynaklar		427.303.501	782.485.190
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.781.231.509	1.841.010.507
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme		
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24 / (b)	29.966.752	12.413.943
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	20.666.415	1.501.808
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22 / (1)	16.243.515	7.708.138

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. 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)	%83,72	%84,61	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%1,68	%0,67	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (*) (**) (***)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	(%7.402,75)	%383,20	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%1,68	%0,67	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0,91	%0,42	Azami %10

(*) Şirket'in 31 Aralık 2018tarihi itibarıyla 20.739.403TL tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmiştir.

(**) Şirket'in 31 Aralık 2018tarihi itibarıyla 63.010.087 TL (31 Aralık 2017: 76.241.940 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar “Gayrinakdi Krediler” ve “Borçlanma Sınırı” hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 12)

(***) 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. 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.

.....