

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	5-49

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 VE 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		490.572.627	581.571.226
Nakit ve nakit benzerleri	5	109.534.686	139.155.705
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4, 6	511.672	969.931
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	35.605.915	35.791.596
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		10.601.908	5.807.755
Stoklar	7	300.324.641	360.814.267
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	8	15.650.567	14.877.649
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13	800.331	238.443
Diğer dönen varlıklar	13	17.542.907	23.915.880
DURAN VARLIKLAR		1.163.027.012	1.162.378.265
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	2.076.549	3.760.162
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.269.155	1.395.092
Maddi duran varlıklar	10	12.948.902	11.747.087
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.021.017.999	1.028.358.000
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	8	13.702.925	12.005.526
Diğer duran varlıklar	13	112.011.482	105.112.398
TOPLAM VARLIKLAR		1.653.599.639	1.743.949.491
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.217.975.893	872.741.211
Kısa vadeli borçlanmalar	11	327.034.642	366.625.364
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	11	566.961.570	369.325.880
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4, 6	16.911.112	17.641.682
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	16.209.128	10.366.869
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		514.740	705.000
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	155.873.841	56.720.669
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		331.994	330.139
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)</i>	8	123.446.106	39.209.042
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		409.136	223.636
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	9.718.224	10.509.018
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	565.400	1.083.912
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		297.047.436	514.437.414
Uzun vadeli borçlanmalar	11	296.205.736	507.180.713
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)</i>	8	175.040	6.699.865
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		666.660	556.836
ÖZKAYNAKLAR		138.576.310	356.770.866
Ödenmiş sermaye	14	295.000.000	205.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14	545.000.000	275.000.000
Geri alınmış paylar (-)	14	(2.218.849)	(2.218.849)
Sermaye avansı	14	-	360.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları</i>	14	(316.074)	(276.799)
<i>Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları</i>	14	8.287.747	8.287.747
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	7.021.505	7.021.505
Geçmiş yıllar (zararı) / karı		(496.042.738)	(205.526.249)
Net dönem zararı		(218.155.281)	(290.516.489)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.653.599.639	1.743.949.491

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 VE 2019 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	15	189.955.469	88.249.243	183.554.301	43.792.913
Satışların maliyeti (-)	15	(66.046.737)	(25.699.552)	(94.329.238)	(21.246.244)
Brüt kar		123.908.732	62.549.691	89.225.063	22.546.669
Pazarlama giderleri (-)	16	(53.907.123)	(31.016.924)	(26.284.337)	(9.631.476)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(20.883.919)	(6.200.903)	(21.211.530)	(6.837.667)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		42.663.486	18.845.553	19.518.257	10.178.913
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(31.900.669)	(19.576.286)	(16.634.815)	(8.156.457)
Esas faaliyet karı		59.880.507	24.601.131	44.612.638	8.099.982
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		1.596.239	-	3.885.000	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		61.476.746	24.601.131	48.497.638	8.099.982
Finansman geliri	19	2.502.712	409.542	2.819.421	1.425.279
Finansman gideri (-)	19	(282.134.739)	(101.830.716)	(289.809.041)	(79.003.559)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(218.155.281)	(76.820.043)	(238.491.982)	(69.478.298)
Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
Dönem zararı		(218.155.281)	(76.820.043)	(238.491.982)	(69.478.298)
Pay başına kayıp	21	(0,8395)	(0,2604)	(2,5772)	(0,4645)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(39.275)	(1.218)	(88.480)	(25.896)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(39.275)	(1.218)	(88.480)	(25.896)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER		(218.194.556)	(76.821.261)	(238.580.462)	(69.504.194)

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye Avansı	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
								Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem (zararı)/karı	
1 Ocak 2019	80.000.000	-	-	100.000.000	(34.239)	-	4.802.656	32.652.659	(235.960.059)	(18.538.983)
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(235.960.059)	235.960.059	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış (azalış)	-	-	(2.218.849)	-	-	-	2.218.849	(2.218.849)	-	(2.218.849)
Sermaye artırımını	125.000.000	-	-	175.000.000	-	-	-	-	-	300.000.000
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(88.480)	-	-	-	(238.491.982)	(238.580.462)
30 Eylül 2019	205.000.000	-	(2.218.849)	275.000.000	(122.719)	-	7.021.505	(205.526.249)	(238.491.982)	40.661.705
1 Ocak 2020	205.000.000	360.000.000	(2.218.849)	275.000.000	(276.799)	8.287.747	7.021.505	(205.526.249)	(290.516.489)	356.770.866
Transferler (*)	90.000.000	(360.000.000)	-	270.000.000	-	-	-	(290.516.489)	290.516.489	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(39.275)	-	-	-	(218.155.281)	(218.194.556)
30 Eylül 2020	295.000.000	-	(2.218.849)	545.000.000	(316.074)	8.287.747	7.021.505	(496.042.738)	(218.155.281)	138.576.310

(*) Bknz Not 14.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 VE 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnotlar	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		283.017.819	(285.045.250)
Dönem (zararı)/karı		(218.155.281)	(238.491.982)
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		268.675.339	277.714.616
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	377.060	236.875
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.828.324	158.177
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	153.275.911	248.739.318
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları		113.790.283	32.465.246
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler</i>		-	(3.885.000)
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler			
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler</i>	9	(1.596.239)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		232.497.761	(324.184.054)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış ilgili düzeltmeler		(4.668.216)	16.851.061
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış		(2.470.317)	(11.710.296)
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		60.489.626	84.734.223
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		5.111.689	(245.853.621)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		2.327.553	34.373.731
Ertelenmiş gelirdeki azalış		77.712.239	10.717.366
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		99.076.476	(209.784.832)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(5.081.289)	(3.511.686)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		283.017.819	(284.961.420)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(83.830)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		7.357.365	6.064.520
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
<i>Maddi duran varlık çıkışından kaynaklanan nakit girişleri</i>		45.768	6.633
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		(1.624.643)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	-	(442.113)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	9	8.936.240	6.500.000
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(276.351.775)	280.490.821
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		814.264.941	228.572.357
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(990.302.875)	(254.895.773)
Ödenen faiz		(146.460.981)	(250.038.188)
Alınan faiz		2.502.712	2.819.421
Diğer nakit giriş çıkışları		43.644.428	239.680.698
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		-	314.352.306
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış		14.023.409	1.510.091
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	17.606.605	9.360.482
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	31.630.014	10.870.573

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket’in merkezi İstanbul’dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49’u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir. 30 Eylül 2020 itibarıyla Şirket’in hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %20,25’tir.

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 54 kişidir (31 Aralık 2019: 53 kişi).

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 27 Ekim 2020 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

a. TFRS’lere uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî 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.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

c. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

d. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 490.572.627 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.217.975.893 TL olup, 1 Ocak – 30 Eylül 2020 hesap döneminde net dönem zararı 218.155.281 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.321.342.640 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 86, 131 ve 68'dir. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 181 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 1.166 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 327 adet konut teslim edilmiştir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in ön satış sözleşmelerini yapmış olduğu 122.257.431 TL tutarında ertelenmiş geliri bulunmakta olup, teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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.

Yeniden değerlendirme yöntemi

Şirket, binalarının değerlemesinde, "Yeniden Değerleme Modelini" esas almaktadır. Binalar yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerleri ile gösterilmiştir. Binaların yeniden değerlendirilmiş değeri ile net defter değeri arasındaki fark net defter değerinden yüksek ise söz konusu artış, diğer kapsamlı gelirler altında gösterilir ve özkaynak hesap grubunda "yeniden değerlendirme fonu" hesabında muhasebeleştirilir. Eğer yeniden değerlendirilmiş değeri ile net defter değeri arasındaki fark, net defter değerinden düşüğe doğrudan dönemin kar veya zararı tablosunda muhasebeleştirilir. Ancak ilk yeniden değerlendirme uygulaması yapıldığında doğan ve öz kaynaklara alınan yeniden değerlendirme artışında daha sonraki yıllarda yapılan yeniden değerlendirme nedeniyle düşüş olursa, bu düşüş doğrudan dönemin kar veya zarar tablosunda gider olarak muhasebeleştirilmek yerine, özkaynak kaleminden indirim olarak muhasebeleştirilir. Değer düşüşleri nedeniyle özkaynak altında birikmiş değer artış fonları tamamen kullanılmadıkça, değer düşüklüğünün kar veya zarar tablosunda dönemin gideri olarak yazılması olanaksızdır. Önce değer düşüklüğü nedeniyle zarar yazıldıktan sonra izleyen yılda değer artışı olursa, önce yazılan değer düşüklüğü kadar kar veya zarar tablosuna intikal ettirilecek şekilde gelir olarak kayıtlara alınır. Artan kısmı ise diğer kapsamlı gelirler içine alınır ve öz kaynaklar altında sunulur. Ertelenmiş vergi ile netleştirilmiş yeniden değerlendirme fonu, özkaynaklar içerisinde gösterilmektedir.

Özkaynakların altındaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonları duran varlık satılınca yine özkaynaklar altında "Geçmiş Yıllar Karları" hesabına transfer edilir.

Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlendirmeler, bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerlerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyeceği şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.3.1 Türkiye finansal raporlama standartları’ndaki değişiklikler

a. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkisizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- **TFRS 16 ‘Kiralama - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirilmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

b. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";** 1 Ocak 2023 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.
- **TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 17'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması' TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe 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.

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 tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif 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:

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

(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 ilerde 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.

2.4.3 Maddi duran varlıklar

Binalar dışındaki 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
Tesis, makine ve cihazlar	4
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 tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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 düştükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

2.4.7 *Netleştirme*

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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	7,8080	5,9402
Avro	9,1281	6,6506

2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.4.10 Ödenmiş sermaye

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

2.4.11 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 artırılabilmektedirler. 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.4.15 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.17 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

2.4.18 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 olarak 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, 30 Eylül 2020 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.117 TL tavan tutarı (1 Temmuz 2019: 6.380 TL) kullanılmıştır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.4.19 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek 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 değerinde 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 değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir.

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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerini yeniden değerlememiş olup, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Emsal m ² değeri TL
Nurol Tower	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2019	27.986
Nurol Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2019	19.100
Nurol Life	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2019	13.829
Oasis Cadde	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2019	12.448
Oasis Bodrum	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2019	11.510
Nurol Residence	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2019	6.148
Karum AVM	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2019	4.598

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Nurol Tower

Şirket, 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla Nurol Tower projesinden toplamda 120 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 hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli rapora göre Nurol Tower'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 427.765.000 TL olup, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 4 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiştir. Satışı gerçekleşen gayrimenkulün satış tutarı 8.936.239TL, gerçeğe uygun değer toplamı ise 7.340.001 TL'dir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Nurol Tower'ın gerçeğe uygun değer toplamı 420.425.000 TL'dir.

Nurol Plaza

Şirket, 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Nurol Plaza'yı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Sarıyer 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 hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli rapora göre Nurol Plaza'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 63.680.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi bulunmaktadır.

Nurol Residence

Şirket, 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Nurol Residence'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Nurol Residence Ankara ili, Çankaya ilçesi, İmrahor-3 mahallesi, 26.239 ada, 3 no'lu parselde A blokta 4 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 hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli rapora göre Nurol Residence'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 34.940.000 TL'dir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Oasis Bodrum

Şirket, 30 Eylül 2020 ve 2019 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 hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli rapora göre Oasis Bodrum'un pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 14.160.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Karum İş ve Alışveriş Merkezi

Şirket, 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Karum İş ve Alışveriş Merkezi'ni yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Karum AVM, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa mahallesi, 138 pafta, 2.944 ada 21 no'lu parselde kayıtlı 439 no'lu bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölüm ofis olarak kullanılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli rapora göre Karum AVM'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 515.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Oasis Cadde

Şirket 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Oasis Cadde'yi yatırım amaçlı gayrimenkuller altına sınıflandırmıştır. Oasis Cadde, İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, 15 Temmuz mahallesi, 245DS4B pafta, 3.153 ada 14 no'lu parselde kayıtlı 87 adet dükkandan oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli rapora göre Oasis Cadde'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 286.950.000 TL'dir.

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 kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli rapora göre Nurol Life Projesi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 30 adet yatırım amaçlı gayrimenkul için KDV hariç 200.348.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde Burganbank A.Ş. lehine 1. Dereceden 698.300.000 TL bedelle ipotek şerhi yer almaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 13). Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla toplam uzun vadeli KDV alacakları 112.011.482 TL (31 Aralık 2019: 105.112.398 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutar uzun vadeli olarak sınıflanmıştır.

Binaların yeniden değerlendirilmesi

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket TMS 16, yeniden değerlendirme modeli çerçevesinde, binalarını gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirmeye başlamıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma değerlendirme yöntemindeki en önemli girdi metrekare başına fiyattır. Yeniden değerlemeden kaynaklanan artışlar diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonu altında toplanmıştır.

Şirket'in, değerlendirme raporlarına göre değerlemeye tabi tutulan binaların emsal değeri 1.021.017.999 TL olarak tespit edilmiştir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, binaların yeniden değerlendirilmesi çeşitli tahmin ve varsayımları içermektedir.

2.6 Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19'un, Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. COVID-19 salgınından dolayı gerek Şirket'in içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan yavaşlamalar olmakla birlikte Şirket aldığı aksiyonlar neticesinde faaliyet gösterdiği alanlarda operasyonlarına devam etmiştir.

Şirket, 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Şirket bu kapsamda, 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem finansal tablolarında yer alan stoklar, maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini kontrol etmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

30 Eylül 2020 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık konut, ofis ve alışveriş merkezleri				
Nurol Residence	2.982.895	2.664.583	-	-
Oasis Cadde	2.369.007	1.748.018	-	-
Nurol Tower	1.762.844	1.294.882	-	-
Nurol Plaza	705.700	664.685	-	-
Oasis Bodrum	779.125	765.153	-	-
Karum AVM	24.881	23.857	-	-
Ara toplam	8.624.452	7.161.178		
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Life	68.597.545	38.888.560	-	-
Nurol Park	78.020.040	57.164.170	-	-
Nurol Tower	34.713.432	20.694.824	-	-
Ara toplam	181.331.017	116.747.554		
Toplam	189.955.469	123.908.732		

30 Eylül 2019 itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık konut, ofis ve alışveriş merkezleri				
Nurol Residence	3.230.087	3.230.087	-	38.789
Oasis Cadde	2.378.114	2.378.114	-	-
Nurol Plaza	1.489.681	1.489.681	-	-
Nurol Tower	1.238.836	851.244	-	403.324
Oasis Bodrum	989.346	989.346	-	-
Nurol Life	29.097	29.097	-	-
Karum AVM	24.300	24.300	-	-
Ara toplam	9.379.461	8.991.869		442.113
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Life	107.373.545	46.073.979	-	-
Nurol Park	48.660.313	21.910.658	-	-
Nurol Tower	18.140.982	12.248.557	-	-
Ara toplam	174.174.840	80.233.194		
Toplam	183.554.301	89.225.063		442.113

(*) 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.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Bankalar		
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ("Nurol Bankası")	30.397	37.102
Toplam	30.397	37.102

Kısa vadeli ticari alacaklar

Gürol Çarmıklı	366.976	279.189
Nurol Park Site Yönetimi	136.499	-
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş. ("Nurol İşletme")	3.878	1.712
Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	2.242	-
Nurol Solar Enerji Üretim ve Paz. A.Ş.	2.077	162
Nurol Life Site Yönetimi	-	688.868
Toplam	511.672	969.931

Kısa vadeli ticari borçlar

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. (*)	12.709.576	14.870.218
Nurol Holding A.Ş. ("Nurol Holding")	3.873.414	2.365.455
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	148.537	177.888
Nurol Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	74.909	12.572
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	62.640	-
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetimi ("Nurol Konakları")	38.329	7.326
Nurol Plaza Yönetimi ("Nurol Plaza")	2.261	768
Nurol Life Site Yönetimi	917	-
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	519	-
Nurol Tower Site Yönetimi	10	169.365
Nurol Park Site Yönetimi	-	34.014
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş. ("Bosfor Turizm")	-	4.076
Toplam	16.911.112	17.641.682

(*) 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 (*)	155.873.841	56.720.669
Toplam	155.873.841	56.720.669

(*) Şirket'in 2020 yılı içerisinde, nakit ihtiyacından dolayı kullanmış olduğu adat faizli borca ilişkin tutarlardan oluşmaktadır. Borca ilişkin faiz oranı tutarın TL kısmı için %16,93 (31 Aralık 2019: %29,30), ABD Doları kısmı için %6,14 (31 Aralık 2019: %7,56).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
--	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	--------------------------------

İlişkili taraflardan kira, satış ve diğer gelirleri

Nurol İnşaat	734.805	201.930	1.699.693	710.185
Nurol Park Site Yönetimi	239.773	239.773	-	-
Nurol Holding A.Ş.	57.887	-	-	-
Nurol İşletme	29.466	10.805	27.000	10.800
Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	17.100	3.403	-	-
Nurol Solar Enerji Üretim A.Ş.	3.520	-	-	-
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	2.700	900	2.700	900

Toplam	1.085.251	456.811	1.729.393	721.885
---------------	------------------	----------------	------------------	----------------

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

Nurol Sigorta	179.619	39.811	224.004	108.486
---------------	---------	--------	---------	---------

Toplam	179.619	39.811	224.004	108.486
---------------	----------------	---------------	----------------	----------------

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

Nurol Holding	1.025.740	362.505	902.320	325.440
---------------	-----------	---------	---------	---------

Toplam	1.025.740	362.505	902.320	325.440
---------------	------------------	----------------	----------------	----------------

İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	720.395	483.265	-	-
---	---------	---------	---	---

Toplam	720.395	483.265	-	-
---------------	----------------	----------------	----------	----------

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Nurol Tower Site Yönetimi	2.836.208	853.411	3.105.691	918.020
Nurol Park Site Yönetimi	1.861.549	553.884	1.834.934	591.871
Nurol Life Site Yönetimi	1.794.284	792.530	2.181.337	925.920
Botim	1.205.720	388.749	1.505.570	469.285
Nurol Konakları	807.633	306.365	768.173	232.788
Nurol Plaza Yönetimi	382.558	142.766	379.137	142.295
Karum Yönetimi	2.050	2.050	-	-
Toplam	8.890.002	3.039.755	9.774.842	3.280.179

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

Nurol Yatırım Bankası	20.729.888	4.687.980	56.886.586	21.569.160
Nurol Holding	2.943.554	2.280.319	1.130.113	714.893
Toplam	23.673.442	6.968.299	58.016.699	22.284.053

İlişkili taraflara ödenen diğer giderler

Nurol Holding	270.530	88.651	240.775	101.869
Bosfor Turizm	5.082	-	28.410	17.071
Toplam	275.612	88.651	269.185	118.940

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (Yatırım harcamaları)

Nurol İnşaat	9.935	2.636	1.880.142	2.891
Toplam	9.935	2.636	1.880.142	2.891

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.198.432	608.820	1.169.633	634.378
Toplam	1.198.432	608.820	1.169.633	634.378

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kasa	1.528	1.849
Bankalar - vadesiz mevduat	77.681.550	82.472.040
Bankalar - vadeli mevduat	31.851.233	56.619.475
Diğer hazır değerler	375	62.341
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	109.534.686	139.155.705
Blokeli mevduatlar (-)	(77.904.672)	(121.549.100)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	31.630.014	17.606.605

30 Eylül 2020 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin 77.904.672 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 121.549.100 TL).

Vadesiz mevduat

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	69.093.155	34.521.949
TL	7.383.001	46.925.415
Avro	1.205.394	1.024.676
Toplam	77.681.550	82.472.040

Vadeli Mevduat:

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	20.691.233	30.136.984
TL	11.160.000	26.482.491
Toplam	31.851.233	56.619.475

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	18.942.869	10.034.752
Alacak senetleri (*)	16.663.046	25.756.844
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	511.672	969.931
Şüpheli ticari alacaklar	158.781	158.781
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(158.781)	(158.781)
Toplam	36.117.587	36.761.527

(*) Şirket’in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Nuro Park ve Nuro Life projesi kapsamında satmış olduğu ünitelere ilişkin aldığı senetlerden oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari alacakların ortalama tahsil süresi 1-6 aydır. Şirket tahsilatı şüpheli olan alacakları için karşılık ayırmıştır.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alacak senetleri (*)	2.076.549	3.760.162
Toplam	2.076.549	3.760.162

(*) Şirket’in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Nuro Park ve Nuro Life projesi kapsamında satmış olduğu ünitelere ilişkin aldığı senetlerden oluşmaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	16.911.112	17.641.682
Ticari borçlar	16.209.128	10.366.869
Toplam	33.120.240	28.008.551

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR

Tamamlanan konut inşaat projeleri

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Nurol Park Projesi	198.054.379	216.950.807
Nurol Life Projesi	67.432.161	95.235.915
Nurol Tower Projesi	34.838.101	48.627.545
Toplam	300.324.641	360.814.267

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in inşaat projeleri üzerinde 1.947.580.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 2.489.332.000 TL).

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Verilen avanslar	11.683.596	11.683.596
Peşin ödenen giderler	2.296.560	2.281.578
Peşin ödenen komisyon giderleri	1.367.586	912.475
Sigorta Giderleri	302.825	-
Toplam	15.650.567	14.877.649

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenen giderler	10.722.899	10.873.061
Peşin ödenen komisyon giderleri	2.758.481	804.155
Sigorta giderleri	221.545	328.310
Toplam	13.702.925	12.005.526

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan avanslar (*)	122.257.431	39.047.393
Ertelenmiş gelirler	1.188.675	161.649
Toplam	123.446.106	39.209.042

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurol Life, Nurol Tower ve Nurol Park projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan avanslar (*)	175.040	6.096.552
Gelecek yıllara ait gelirler	-	603.313
Toplam	175.040	6.699.865

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla alınan avanslar, Nurol Life, Nurol Tower ve Nurol Park projeleri kapsamında satışı yapılan fakat henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.021.017.999	1.028.358.000
Toplam	1.021.017.999	1.028.358.000

Şirket Yönetimi, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Nurol Tower (*)	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2019	427.765.000
Oasis Cadde	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2019	286.950.000
Nurol Life	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2019	200.348.000
Nurol Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2019	63.680.000
Nurol Residence	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2019	34.940.000
Bodrum Oasis	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2019	14.160.000
Ankara Karum	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2019	515.000
Toplam			1.028.358.000

(*) 31 Aralık 2019 tarihli rapora göre Nurol Tower’ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 427.765.000 TL olup, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 4 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiştir. Gayrimenkuller ilişkin satış tutarı 8.936.239 TL, gerçeğe uygun değer toplamı ise 7.340.000 TL’dir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Nurol Tower’ın gerçeğe uygun değer toplamı 420.425.000 TL’dir.

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 8.624.452 TL (2019: 9.379.461 TL) kira geliri elde etmiştir (Not 15).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 616.680.318 TL'dir (31 Aralık 2019: 543.410.09 TL).

Nurol Tower projesi üzerinde Alternatifbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 160.000.000 ABD Doları tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir. Bununla birlikte, Nurol Life ve Nurol Park projelerinin üzerinde Burganbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak sırasıyla 1. derecede 698.300.000 TL ve 553.280.000 TL, tutarında ipotek bulunmaktadır.

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Transferler	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2020
Nurol Tower (*)	427.765.000	-	-	(7.340.001)	-	420.424.999
Oasis Cadde	286.950.000	-	-	-	-	286.950.000
Nurol Life	200.348.000	-	-	-	-	200.348.000
Nurol Plaza	63.680.000	-	-	-	-	63.680.000
Nurol Residence	34.940.000	-	-	-	-	34.940.000
Oasis Bodrum	14.160.000	-	-	-	-	14.160.000
Karum AVM	515.000	-	-	-	-	515.000
Toplam	1.028.358.000	-	-	(7.340.001)	-	1.021.017.999

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

(*) Bknz 34

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2020
<i>Maliyet</i>				
Binalar	10.910.000	-	-	10.910.000
Demirbaşlar	1.635.360	1.624.643	(5.913)	3.254.091
Tesis, makine ve cihazlar	2.764	-	-	2.764
Taşıtlar	347.479	-	(43.100)	304.379
Özel maliyetler	1.748.543	-	-	1.748.543
Toplam	14.644.146	1.624.643	(49.013)	16.219.777
<i>Birikmiş amortisman</i>				
Binalar	-	(140.183)	-	(140.183)
Demirbaşlar	(1.086.379)	(190.773)	370	(1.276.782)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.764)	-	-	(2.764)
Taşıtlar	(59.373)	(46.104)	2.874	(102.603)
Özel maliyetler	(1.748.543)	-	-	(1.748.543)
Toplam	(2.897.059)	(377.060)	3.244	(3.270.875)
Net defter değeri	11.747.087			12.948.902

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 377.060 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin 14.711 TL (30 Eylül 2019: 12.616 TL) tutarındaki kısmı pazarlama giderlerine, 362.349 TL (30 Eylül 2019: 246.368 TL) tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Girişler	30 Eylül 2019
<i>Maliyet</i>			
Binalar	3.010.307	-	3.010.307
Demirbaşlar	1.759.700	-	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	6.575.803	-	6.575.803
<i>Birikmiş amortisman</i>			
Binalar	(307.950)	(60.079)	(368.029)
Demirbaşlar	(1.093.167)	(175.896)	(1.269.063)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.764)	-	(2.764)
Taşıtlar	(46.957)	(7.533)	(54.490)
Özel maliyetler	(1.748.543)	-	(1.748.543)
Toplam	(3.199.381)	(243.508)	(3.442.889)
Net defter değeri	3.376.422		3.132.914

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli banka kredileri	327.034.642	366.625.364
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	327.034.642	366.625.364
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	566.961.570	369.325.880
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	566.961.570	369.325.880
Uzun vadeli banka kredileri	296.205.736	507.180.713
Uzun vadeli banka kredileri	296.205.736	507.180.713
Toplam finansal borçlanmalar	1.190.201.948	1.243.131.957

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

Para cinsi	30 Eylül 2020		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	Libor+ %6,15-Libor+%8,5	45.502.816	355.285.990
Avro	%8,5	5.554.858	50.705.303
TL	%15-%20	784.210.655	784.210.655
Toplam			1.190.201.948

Para cinsi	31 Aralık 2019		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	Libor+%6,15- Libor+%7,5	77.861.264	462.511.478
Avro	%8,5	3.729.353	24.802.437
TL	%15,40-%31,75	755.818.042	755.818.042
Toplam			1.243.131.957

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
1 yıldan kısa	851.846.212	735.951.244
1 - 2 yıl	183.399.736	441.790.412
2 - 3 yıl	154.956.000	65.390.301
Toplam	1.190.201.948	1.243.131.957

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 1.947.580.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 2.489.332.000 TL).

30 Eylül 2020 ve 2019 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
Dönem başı - 1 Ocak	1.243.131.957	1.163.166.674
Alınan finansal borçlar	814.264.941	228.572.357
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(990.302.875)	(254.895.773)
Kur farkı giderleri	113.790.283	32.465.246
Faiz tahakkuklarındaki değişim	9.317.642	1.520.551
Toplam	1.190.201.948	1.170.829.055

12. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.512.384.594	2.489.332.000
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	17.540.193	26.200.208
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	-	-
	2.529.924.787	2.515.532.208

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 1832,28% 'dir (31 Aralık 2019: %705,08).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket bilanço tarihi itibarıyla Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park projelerindeki kredili konut satışlarına ilişkin olarak, Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde, söz konusu konutların tamamlanıp tapuları sözleşme taraflarına devir oluncaya kadar kullanılan banka kredilerine garantör olmuştur. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 17.540.193 TL (31 Aralık 2019: 26.200.208 TL) tutarındaki kısmı Şirket'in garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. Şirket, söz konusu konut kredisi garantörlüğü riskine karşılık, söz konusu stokların mülkiyet hakkını tapu devrine kadar elinde bulundurmaktadır. Tapu devrine müteakiben konutlar üzerine banka ipoteği konularak Şirket'in garantörlüğü sona ermiş olacaktır.

Şirket'in Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz üzerinde Alternatifbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 160.000.000 ABD Doları tutarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir. Bununla birlikte Nurol Life ve Nurol Park projelerinin üzerinde Burganbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak sırasıyla 1. derecede 698.300.000 TL ve 553.280.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.251.580.000	1.251.580.000	1.538.900.000	1.538.900.000
ABD Doları	160.000.000	1.249.280.000	160.000.000	950.432.000
Toplam		2.500.860.000		2.489.332.000

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	203.755	203.755	228.901	228.901
		203.755		228.901

Şirket'in taraf olmuş olduğu davalar

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu 199 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in finansal tablolarında 7.667.907 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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 Nuro 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.

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

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	800.331	238.443
Toplam	800.331	238.443

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Dava karşılığı	7.667.907	4.902.600
Maliyet giderleri karşılığı	2.050.317	5.606.418
Toplam	9.718.224	10.509.018

Diğer dönen varlıklar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	15.745.126	20.905.540
Diğer	1.797.781	3.010.340
Toplam	17.542.907	23.915.880

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Diğer duran varlıklar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket’in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	112.011.482	105.112.398
Toplam	112.011.482	105.112.398

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve kesintiler	565.400	1.083.912
Toplam	565.400	1.083.912

14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	49,23	145.224.760	73,15	149.957.760
Nurol Holding A.Ş.	30,51	90.000.000	-	-
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	9,43	27.830.000	16,69	34.217.900
Halka açık kısım	10,82	31.933.000	10,15	20.812.100
Diğer	0,01	12.240	0,01	12.240
Toplam	100	295.000.000	100	205.000.000

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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 artırımı 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 artırımı 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.

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

5 Mart 2020 tarih ve 4 no’lu yönetim kurulu kararına istinaden, Şirket’in 400.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak koşulu ile, her biri 1 TL nominal değerinde paylardan oluşan 205.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, toplam satış hasılatı 360.000.000 TL olacak şekilde, mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere 90.000.000 TL arttırılarak, 295.000.000 TL’ye çıkarılmasına, sermaye arttırımı nedeniyle ihraç edilecek B grubu payların imtiyazsız ve borsada işlem görebilir nitelikte olmasına, payların satış fiyatının 4 TL olarak belirlenmesine, tahsisli olarak arttırılacak 90.000.000 TL nominal değerindeki payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding A.Ş.’ye Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmasına karar verilmiş olup, 17 Mart 2020 tarihinde tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding’e borsa pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmıştır. Sermaye artış tutarı yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 16 Nisan 2020 tarihinde tescil edilmiştir.

Geri alınmış paylar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Geri alınmış paylar	(2.218.849)	(2.218.849)
Toplam	(2.218.849)	(2.218.849)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	7.021.505	7.021.505
Toplam	7.021.505	7.021.505

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 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 ulaşmaya 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.

Ayrıca, Şirket Yönetim Kurulunun 18 Aralık 2019 tarihli kararı ile gerçekleştirilmesine karar verilen tahsisli sermaye artırımını çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına tabi olmak üzere sermaye artırımına iştirak edecek olan Nurol Holding A.Ş. tarafından 30 Aralık 2019 tarihinde Şirket hesaplarına 360.000.000 TL sermaye avansı olarak ödenmiş olup özkaynaklar altında sermaye avansları olarak muhasebeleştirilmiştir.

Paylara İlişkin Primler

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Hisse senedi ihraç primleri	545.000.000	275.000.000
Toplam	545.000.000	275.000.000

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 30 Eylül 2020 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 316.074 TL (31 Aralık 2019: 276.799TL 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.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi seçilerek belirlenmiştir. Yeniden değerlemeden kaynaklanan 8.287.747 TL diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklardaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonu altında toplanmıştır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kar Dağıtımı

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

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>				
Konut satış geliri	181.331.017	84.827.298	174.174.840	40.543.912
Kira gelirleri	8.624.452	3.421.945	9.379.461	3.249.001
Toplam hasılat	189.955.469	88.249.243	183.554.301	43.792.913
Satışların maliyeti	(66.046.737)	(25.699.552)	(94.329.238)	(21.246.244)
Brüt kar	123.908.732	62.549.691	89.225.063	22.546.669

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Satılan konutların maliyeti	(64.583.463)	(25.390.542)	(93.941.646)	(21.152.782)
İşletme giderleri	(1.463.274)	(309.010)	(387.592)	(260.493)
Toplam	(66.046.737)	(25.699.552)	(94.329.238)	(21.413.275)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Reklam ve tanıtım giderleri	(47.084.412)	(28.513.160)	(18.892.128)	(6.949.930)
Personel giderleri	(4.685.099)	(1.782.033)	(4.678.894)	(1.910.430)
Danışmanlık giderleri	(1.358.082)	(471.703)	(2.578.479)	(724.441)
Diğer giderler	(779.530)	(250.028)	(134.836)	(46.675)
Toplam	(53.907.123)	(31.016.924)	(26.284.337)	(9.631.476)

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Kira ve aidat giderleri	(7.078.709)	(2.463.428)	(9.096.239)	(3.061.607)
Personel giderleri	(3.294.696)	(1.274.523)	(2.850.930)	(898.111)
Dava karşılık gideri	(2.765.307)	-	-	-
Ofis ve genel yönetim giderleri	(1.974.307)	(199.007)	(4.310.129)	(1.474.941)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.198.645)	(253.995)	(1.523.620)	(163.361)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(855.404)	(195.227)	(278.082)	(57.691)
Danışmanlık giderleri	(666.482)	(192.242)	(1.119.439)	(530.260)
Amortisman ve itfa giderleri	(362.349)	(112.588)	(246.368)	(63.912)
Diğer giderler	(2.688.020)	(1.509.893)	(1.786.723)	(587.784)
Toplam	(20.883.919)	(6.200.903)	(21.211.530)	(6.837.667)

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Nitelik				
Satışların maliyeti	(66.046.737)	(25.699.552)	(94.329.238)	(21.246.244)
Reklam ve tanıtım giderleri	(47.084.413)	(28.513.160)	(18.892.128)	(6.949.930)
Personel giderleri	(7.979.795)	(3.056.556)	(7.529.824)	(2.808.541)
Kira ve aidat giderleri	(7.078.709)	(2.463.428)	(9.183.112)	(3.091.187)
Dava karşılık gideri	(2.765.307)	-	-	-
Danışmanlık giderleri	(2.024.564)	(663.945)	(3.697.918)	(1.254.701)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(1.974.307)	(199.007)	(4.312.734)	(1.475.660)
Vergi giderleri	(1.198.645)	(253.995)	(1.523.620)	(163.361)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(855.404)	(195.227)	(278.082)	(57.691)
Amortisman ve itfa giderleri	(377.060)	(127.299)	(258.984)	(67.223)
Diğer giderler	(3.452.839)	(1.759.921)	(1.819.445)	(600.849)
Toplam	(140.837.780)	(62.917.379)	(141.825.185)	(37.715.387)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Kambiyo karları	40.746.256	17.825.567	16.438.392	8.450.801
Diğer	1.917.230	1.019.986	3.079.865	1.728.112
Toplam	42.663.486	18.845.553	19.518.257	10.178.913

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Kambiyo zararları	(31.583.984)	(19.353.035)	(16.492.000)	(8.042.693)
Reeskont giderleri	(316.685)	(223.251)	(142.815)	(113.764)
Toplam	(31.900.669)	(19.576.286)	(16.634.815)	(8.156.457)

19. FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Faiz giderleri	(155.778.623)	(46.960.861)	(251.558.739)	(86.390.018)
Kambiyo zararları	(122.339.569)	(53.437.371)	(37.157.706)	7.756.013
Komisyon giderleri	(4.016.547)	(1.432.485)	(1.092.596)	(369.554)
Toplam	(282.134.739)	(101.830.717)	(289.809.041)	(79.003.559)

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Faiz gelirleri	2.502.712	409.542	2.819.421	1.425.279
Toplam	2.502.712	409.542	2.819.421	1.425.279

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. 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.

21. 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 artırılabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Net dönem zararı	(218.155.281)	(76.820.042)	(238.491.982)	(69.478.298)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	259.854.015	295.000.000	205.000.000	205.000.000
Pay başına kayıp	(0,8395)	(0,2604)	(2,5772)	(0,4645)

22. 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:

- piyasa riski.

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 2019 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	118.026.636	82.261.146
Yükümlülükler	(543.625.253)	(494.054.112)
Net bilanço pozisyonu	(425.598.617)	(411.792.966)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2020 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	-	3.457.960	26.999.750
Nakit ve nakit benzerleri	132.053	11.499.025	90.989.780
Duran Varlıklar			
Diğer varlıklar	4.065	-	37.106
Toplam varlıklar	136.118	14.956.985	118.026.636
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(5.523.000)	(1.810.000)	(64.546.976)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(6.000)	(17.918.347)	(139.961.221)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(43.432.000)	(339.117.056)
Toplam yükümlülükler	(5.529.000)	(63.160.347)	(543.625.253)
Net bilanço pozisyonu	(5.392.882)	(48.203.362)	(425.598.617)
Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;			
ABD Doları karşısında			(376.371.851)
Avro karşısında			(49.226.766)
Net yabancı para pozisyonu			(425.598.617)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	2.768.237	16.443.881
Nakit ve nakit benzerleri	154.073	10.884.976	65.683.612
Duran Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	22.500	133.654
Toplam varlıklar	154.073	13.675.713	82.261.146
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(3.729.353)	(24.701.144)	(171.532.171)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(12.467)	(1.120.717)	(6.740.196)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(53.160.120)	(315.781.745)
Toplam yükümlülükler	(3.741.820)	(78.981.981)	(494.054.112)
Net bilanço pozisyonu	(3.587.747)	(65.306.268)	(411.792.963)
Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;			
ABD Doları karşısında			(387.932.293)
Avro karşısında			(23.860.673)
Net yabancı para pozisyonu			(411.792.966)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Döviz kuru riski (Devamı)

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

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2020				
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(9.845.353)	9.845.353	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(9.845.353)	9.845.353	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(75.274.370)	75.274.370	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(75.274.370)	75.274.370	-	-
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2019				
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(77.586.459)	77.586.459	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(77.586.459)	77.586.459	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(4.772.134)	4.772.134	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(4.772.134)	4.772.134	-	-

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

25. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. 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)	109.534.311	139.093.364
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.321.342.640	1.389.172.267
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		222.722.688	215.683.860
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)III-48.1 Tebliğ Md.31		1.653.599.639	1.743.949.491
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.190.201.948	1.243.131.957
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)	155.873.841	56.720.669
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	138.576.310	356.770.866
Diğer kaynaklar		168.947.540	87.325.999
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.653.599.639	1.743.949.491
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	109.532.783	139.091.515
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	11.572.875	9.546.544
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	71.529.765	101.181.984

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. 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)	%0,00	%0,00	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%79,91	%79,66	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%6,62	%7,98	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	%0,00	%0,00	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c) 0,00% -	Azami %20			
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	%0,00	%0,00	Azami %10
7	Borçlanma sınırı (*) (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%923,49	%332,94	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)	%6,62	%7,98	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%4,33	%5,80	Azami %10

(*) Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 77.904.672 TL tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmiştir.

(**) Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 17.540.193 TL (31 Aralık 2019: 26.200.208 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 12).

.....