

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR ve DİPNOTLAR**

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-53
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	5-16
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	17
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	18-20
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	21
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	22
NOT 7 STOKLAR	23
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	23-24
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	24-25
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	26
NOT 11 FİNANSAL BORÇLAR	27-28
NOT 12 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	28-30
NOT 13 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR, DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30-31
NOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	31-34
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34-35
NOT 16 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	35
NOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	36
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER).....	36
NOT 19 FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ).....	37
NOT 20 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	37
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	37
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	38-40
NOT 23 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	41
NOT 24 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	41-43

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		508.707.677	581.571.226
Nakit ve nakit benzerleri	5	95.472.073	139.155.705
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4, 6	1.484.914	969.931
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	25.898.639	35.791.596
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.807.755	5.807.755
Stoklar	7	339.790.534	360.814.267
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>		16.569.009	14.877.649
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13	323.983	238.443
Diğer dönen varlıklar	13	23.360.770	23.915.880
DURAN VARLIKLAR		1.165.372.188	1.162.378.265
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	2.672.251	3.760.162
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		970.543	1.395.092
Maddi duran varlıklar	10	11.604.401	11.747.087
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.028.358.000	1.028.358.000
Peşin ödenmiş giderler	8	13.443.079	12.005.526
Diğer duran varlıklar	13	108.323.914	105.112.398
TOPLAM VARLIKLAR		1.674.079.865	1.743.949.491
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		745.056.570	872.741.211
Kısa vadeli borçlanmalar	11	320.071.119	366.625.364
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	11	278.166.744	369.325.880
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4, 6	17.391.914	17.641.682
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	3.451.843	10.366.869
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		147.247	705.000
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	34.750.180	56.720.669
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		4.352.117	330.139
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	8	77.109.438	39.209.042
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		525.773	223.636
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	8.828.174	10.509.018
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	262.021	1.083.912
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		655.128.587	514.437.414
Uzun vadeli borçlanmalar	11	654.075.618	507.180.713
Ertelenmiş gelirler	8	408.376	6.699.865
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		644.593	556.836
ÖZKAYNAKLAR		273.894.708	356.770.866
Ödenmiş sermaye	14	205.000.000	205.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14	275.000.000	275.000.000
Geri alınmış paylar (-)	14	(2.218.849)	(2.218.849)
Sermaye avansı	14	360.000.000	360.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>			
<i>tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm</i>			
<i>kayıpları / kazançları</i>	14	(314.856)	(276.799)
<i>Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları</i>		8.233.197	8.287.747
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	7.021.505	7.021.505
Geçmiş yıllar (zararı) / karı		(495.988.188)	(205.526.249)
Net dönem zararı		(82.838.101)	(290.516.489)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.674.079.865	1.743.949.491

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 VE 2019 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

Kar veya zarar kısmı	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2019
Hasılat	15	54.661.550	57.977.125
Satışların maliyeti (-)	15	(22.404.376)	(29.459.348)
Brüt kar		32.257.174	28.517.777
Pazarlama giderleri (-)	16	(8.169.096)	(8.776.269)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(6.627.526)	(7.353.362)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	9.049.930	3.622.116
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(7.744.652)	(3.122.913)
Esas faaliyet karı		18.765.830	12.887.349
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	3.885.000
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		18.765.830	16.772.349
Finansman geliri	19	1.827.715	1.300.683
Finansman gideri (-)	19	(103.431.646)	(113.917.736)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(82.838.101)	(95.844.704)
Dönem vergi geliri/(gideri)	20	-	-
Dönem zararı		(82.838.101)	(95.844.704)
Adi pay başına kayıp	21	(0,4041)	(1,1981)
DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(38.057)	(101.371)
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(82.876.158)	(95.946.075)

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT 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	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(101.371)	-	-	-	(95.844.704)	(95.946.075)
31 Mart 2019	80.000.000	-	-	100.000.000	(135.610)	-	4.802.656	(203.307.400)	(95.844.704)	(114.485.058)
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	-	-	-	-	-	(54.550)	-	(290.461.939)	290.516.489	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(38.057)	-	-	-	(82.838.101)	(82.876.158)
31 Mart 2020	205.000.000	360.000.000	(2.218.849)	275.000.000	(314.856)	8.233.197	7.021.505	(495.988.188)	(82.838.101)	273.894.708

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 VE 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2019
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		68.295.003	(149.493.401)
Net Dönem Zararı		(82.838.101)	(95.844.704)
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler:		99.324.114	108.416.080
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	169.249	116.169
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		321.897	67.979
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	58.608.190	79.317.557
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları		40.224.778	32.799.375
Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	(3.885.000)
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıp/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler</i>		-	(3.885.000)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		51.808.990	(161.980.947)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		424.549	18.627.031
Peşin ödenmiş giderlerdeki (artış)/azalış		(3.128.913)	1.947.026
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		21.023.733	24.401.996
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(7.164.794)	12.535.812
Ticari alacaklardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		10.465.885	6.609.759
Ertelenmiş gelirdeki (azalış)/artış		31.608.907	(12.256.328)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.352.117	(209.784.832)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalışlar ile ilgili düzeltmeler		(5.772.494)	(4.061.411)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		68.295.003	(149.409.571)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(83.830)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(26.563)	6.336.093
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(26.563)	-
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		(26.563)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(163.907)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	6.500.000
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(67.662.096)	183.480.244
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		657.867.871	85.800.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(690.479.138)	(107.088.643)
Ödenen faiz		(58.867.892)	(44.241.010)
Alınan faiz		1.827.715	1.300.683
Bloke mevduatlardaki değişim		44.289.976	(26.325.464)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		(22.300.628)	274.034.678
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net (Azalış)/Artış		606.344	40.322.936
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	17.606.605	9.360.482
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	18.212.949	49.683.418

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket’in merkezi İstanbul’dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49’u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir. 31 Mart 2020 itibarıyla Şirket’in hisselerinin %10,15’i halka açık durumdadır.

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

31 Mart 2020 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 22 Mayıs 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 Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

a. TFRS’lere uygunluk beyanı

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 508.707.677 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 745.056.570 TL olup, 1 Ocak - 31 Mart 2020 hesap döneminde net dönem zararı 82.838.101 TL olmuştur. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama görmemektedir.

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değeri 1.368.148.534 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 99, 167 ve 83'dir. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 168 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 1.130 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 312 adet konut teslim edilmiştir. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

d. İşletmenin sürekliliği (Devamı)

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, ilgili tutar ile Şirket'in Nurol Holding'e olan, Şirket'e yapmış olduğu nakit ödemelerden kaynaklanan muaccel borçları ve bu borçlar için hesaplanmış faiz tutarları ödenmiştir.

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

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'in İstanbul ilinde, Sarıyer ilçesinde bulunan ofis binası ve Ankara ilinde, Çankaya ilçesinde bulunan binası 31 Aralık 2019 tarihinde bağımsız bir ekspertiz şirketi olan Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Smart Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden değerlendirilmiştir.

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 düşükse 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. Ertelemiş vergi ile netleştirilmiş yeniden değerlendirme fonu, özkaynaklar içerisinde gösterilmektedir

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar (Devamı)

Özkaynakların altındaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış fonları duran varlık satılınca yine özkaynaklar altında “Geçmiş Yıllar Karları” hesabına transfer edilir. Her hesap döneminde, yeniden değerlendirilmiş tutar üzerinden hesaplanan amortisman ile (faaliyet tablosuna yansıtılan amortisman) varlığın yeniden değerlendirme öncesi maliyeti üzerinden ayrılan amortisman arasındaki fark “yeniden değerlendirme fonu”ndan geçmiş yıllar faaliyet sonuçlarına 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 değerlemeler, bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerden defter değerinden önemli farklılık göstermeyeceği şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

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

2.3.1 Türkiye finansal raporlama standartları’ndaki değişiklikler

a. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- **TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

a. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- **TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.
- **2015 - 2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
 - TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23 'Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- **TMS 19 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar',** planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

b. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
 - ii) Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.
- **TFRS 3'teki değişiklikler - işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 'deki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- b. **31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
 - **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
 - **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 kavuşturmaktadır.
 -

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.3.2 TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” Standardı

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

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

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

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

TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” standardına ilk geçiş

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

2.3.3 TFRS 9 “Finansal Araçlar” Standardı

Sınıflandırma ve Ölçüm

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Borçlanmalar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

Değer Düşüklüğü

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Ticari Alacaklar

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

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

2.4 Önemli muhasebe 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

31 Mart 2020 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.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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 Tower

Şirket, 31 Mart 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla Nurol Tower projesinden toplamda 124 adet bağımsız bölümü yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul İli, Şişli İlçesi, İzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak No:2 adresinde 6.842 metrekarelik alanda 336 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 31 Mart 2020 tarihli rapora göre Nurol Tower’ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 534.130.000 TL’dir.

Nurol Plaza

Şirket, 31 Mart 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 hazırlatılan 31 Mart 2020 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, 31 Mart 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Mart 2020 tarihli rapora göre Nurol Residence'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 34.940.000 TL'dir.

Oasis Bodrum

Şirket, 31 Mart 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 hazırlatılan 31 Mart 2020 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, 31 Mart 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 hazırlatılan 31 Mart 2020 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 31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Oasis Cadde'ı 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 hazırlatılan 31 Mart 2020 tarihli rapora göre Oasis Cadde'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 286.950.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde Akbank T.A.Ş. lehine 1. dereceden 270.000.000 TL ve 2. dereceden 570.600.00 TL bedelle ipotek şerhi yer almaktadır.

Nurol Life

Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Nurol Life Projesi'ni yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Nurol Life projesi, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.256,68 metrekare yüzölçümünde yer alan 177 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 31 Mart 2020 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.

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 14). Şirket’in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla toplam uzun vadeli KDV alacakları 108.323.914 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 değerlemesi

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket TMS 16, yeniden değerlendirme modeli çerçevesinde, binalarını gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirmeye başlamıştır. 31 Mart 2020 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 metrekaşe 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 10.910.000 TL, olarak tespit edilmiştir. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, binaların yeniden değerlendirilmesi çeşitli tahmin ve varsayımları içermektedir.

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Mart 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31 Mart 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/azalış (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık konut,ofis ve Alışveriş merkezleri				
Nurol Residence	1.166.044	1.132.757	-	-
Nurol Tower	448.635	441.526	-	-
Oasis Bodrum	343.770	343.770	-	-
Oasis Outlet/Bağcılar	326.325	326.325	-	-
Nurol Plaza	100.948	100.948	-	-
Karum AVM	9.331	9.331	-	-
Ara toplam	2.395.053	2.354.657	-	-
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Life	33.268.940	19.458.671	-	-
Nurol Park	10.990.290	6.158.516	-	-
Nurol Tower	8.007.267	4.285.330	-	-
Ara toplam	52.266.497	29.902.517	-	-
Toplam	54.661.550	32.257.174	-	-

31 Mart 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/azalış (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık konut,ofis ve Alışveriş merkezleri				
Nurol Residence	998.410	998.410	-	37.229
Oasis Outlet/Bağcılar	669.378	669.378	-	-
Nurol Tower	626.975	418.711	-	126.678
Nurol Plaza	456.559	456.559	-	-
Oasis Bodrum	309.037	309.037	-	-
Karum AVM	8.100	8.101	-	-
Ara toplam	3.068.459	2.860.196	-	163.907
Konut ve ofis projeleri				
Nurol Park	25.382.203	11.904.347	-	-
Nurol Life	21.303.224	7.924.623	-	-
Nurol Tower	8.223.239	5.828.611	-	-
Ara toplam	54.908.666	25.657.581	-	-
Toplam	57.977.125	28.517.777	-	163.907

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Bankalar		
Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ("Nurol Bankası")	36.390	37.102
Toplam	36.390	37.102

Kısa vadeli ticari alacaklar

Nurol Life Site Yönetimi	949.553	688.868
Gürol Çarmıklı	306.252	279.189
Nurol Konakları Toplu Yapı Kurulu	218.942	-
Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	7.654	-
Nurol İşletme ve Gayrimenkul Yönetim A.Ş. ("Nurol İşletme")	2.196	1.712
Nurol Solar Enerji Üretim ve Paz. A.Ş.	317	162
Toplam	1.484.914	969.931

Kısa vadeli ticari borçlar

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. (*)	14.169.836	14.870.218
Nurol Holding A.Ş. ("Nurol Holding")	2.749.474	2.365.455
Botim İşletme Yönetim Tic. A.Ş.	186.828	177.888
Nurol Park Site Yönetimi	122.854	34.014
Nurol Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	94.946	12.572
Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	52.356	-
Nurol Tower Site Yönetimi	12.140	169.365
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş. ("Bosfor Turizm")	3.480	4.076
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetimi ("Nurol Konakları")	-	7.326
Nurol Plaza Yönetimi ("Nurol Plaza")	-	768
Toplam	17.391.914	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 (*)	34.750.180	56.720.669
Toplam	34.750.180	56.720.669

(*) Şirket'in 2019 yılı içerisinde, nakit ihtiyacından dolayı kullanmış olduğu adet faizli borca ilişkin tutarlardan oluşmaktadır. Borca ilişkin faiz oranı tutarın TL kısmı için %21,06 (31 Aralık 2019: %29,30), ABD Doları kısmı için ise %7,25 (31 Aralık 2019: %7,56) olarak belirlenmiştir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

Gelirler	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
<i>İlişkili taraflardan kira ve satış gelirleri</i>		
Nurol İnşaat	175.611	491.555
Nurol İşletme	9.331	8.100
Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	6.628	-
Nurol Holding	5.913	-
Nurol Solar Enerji Üretim A.Ş.	1.760	-
Botim	900	900
Toplam	200.143	500.555

İlişkili taraflardan diğer gelirler

Nurol Park Site Yönetimi	-	733.330
Nurol Teknoloji Sanayi ve Madencilik A.Ş.	-	5.781
Nurol Solar Enerji Üretim A.Ş.	-	5.280
Nurol Holding	-	12
Toplam	-	744.403

Giderler	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
----------	--------------------------	--------------------------

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

Nurol Sigorta	94.946	548
Toplam	94.946	548

İlişkili taraflara ödenen danışmanlık giderleri

Nurol Holding	325.440	281.040
Toplam	325.440	281.040

İlişkili taraflara ödenen elektrik giderleri

Enova Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	91.975	-
Toplam	91.975	-

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

<i>İlişkili taraflara ödenen aidat giderleri</i>	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Nurol Tower Site Yönetimi	1.031.283	954.374
Nurol Life Site Yönetimi	621.174	-
Nurol Park Site Yönetimi	551.054	630.692
Botim	466.741	538.904
Nurol Plaza	129.096	114.015
Nurol Konakları	-	302.597
Toplam	2.799.348	2.540.582

<i>İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri</i>	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Nurol Yatırım Bankası	7.598.902	-
Nurol Holding	5.067	15.526.552
Toplam	7.603.969	15.526.552

<i>İlişkili taraflara ödenen diğer giderler</i>	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Nurol Holding	92.664	85.815
Bosfor Turizm	4.023	8.613
Toplam	96.687	94.428

<i>İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (Yatırım harcamaları)</i>	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Nurol İnşaat	7.066	1.877.251
Toplam	7.066	1.877.251

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	237.275	238.167
Toplam	237.275	238.167

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kasa	4.917	1.849
Bankalar - vadesiz mevduat	24.909.333	82.472.040
Bankalar - vadeli mevduat	70.557.719	56.619.475
Diğer hazır değerler	104	62.341
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	95.472.073	139.155.705
Blokeli mevduatlar (-)	(77.259.124)	(121.549.100)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	18.212.949	17.606.605

31 Mart 2020 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin 77.259.124 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır. (31 Aralık 2019: 121.549.100 TL)

Vadesiz mevduat

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	22.102.436	34.521.949
Avro	1.495.143	1.024.676
TL	1.311.754	46.925.415
Toplam	24.909.333	82.472.040

Vadeli Mevduat:

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	38.075.050	30.136.984
TL	32.482.669	26.482.491
Toplam	70.557.719	56.619.475

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alacak senetleri (*)	21.191.979	25.756.844
Ticari alacaklar	4.706.660	10.034.752
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	1.484.914	969.931
Şüpheli ticari alacaklar	158.781	158.781
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(158.781)	(158.781)
Toplam	27.383.553	36.761.527

(*) Şirket’in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Nurol Park, Nurol Life ve Nurol Tower projesi kapsamında satmış olduğu üniteler için almış olduğu senetlerden oluşmaktadır.

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

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alacak senetleri (*)	2.672.251	3.760.162
Toplam	2.672.251	3.760.162

(*) Şirket’in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Nurol Park ve Nurol Life projesi kapsamında satmış olduğu ünitelere ilişkin aldığı senetlerden oluşmaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	17.391.914	17.641.682
Ticari borçlar	3.451.843	10.366.869
Toplam	20.843.757	28.008.551

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR

Tamamlanan konut inşaat projeleri

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Nurol Park Projesi	214.697.732	216.950.807
Nurol Life Projesi	79.929.056	95.235.915
Nurol Tower Projesi	45.163.746	48.627.545
Toplam	339.790.534	360.814.267

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in inşaat projeleri üzerinde 2.581.460.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 2.489.332.000 TL).

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Verilen avanslar	11.683.596	11.683.596
Peşin ödenen giderler	2.306.231	2.281.578
Peşin ödenen komisyon giderleri	2.204.345	912.475
Sigorta giderleri	374.837	-
Toplam	16.569.009	14.877.649

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenen giderler	10.871.537	10.873.061
Peşin ödenen komisyon giderleri	2.555.522	804.155
Sigorta giderleri	16.020	328.310
Toplam	13.443.079	12.005.526

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alınan avanslar (*)	75.764.733	39.047.393
Ertelenmiş gelirler	1.344.705	161.649
Toplam	77.109.438	39.209.042

(*) 31 Mart 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.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alınan avanslar (*)	408.376	6.096.552
Gelecek yıllara ait gelirler	-	603.313
Toplam	408.376	6.699.865

(*) 31 Mart 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

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.028.358.000	1.028.358.000
Toplam	1.028.358.000	1.028.358.000

Şirket Yönetimi, 31 Mart 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

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 2.395.053 TL (31 Mart 2019: 3.068.459 TL) kira geliri elde etmiştir. (Not 16)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 565.335.762 TL'dir (31 Aralık 2019: 543.410.092 TL).

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

31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2020
Nurol Tower	427.765.000	-	-	-	-	427.765.000
Oasis Outlet/Bağcılar	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** - - - - **1.028.358.000**

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2019
Nurol Tower	418.481.000	126.678	(2.615.000)	-	-	415.992.678
Oasis Outlet/Bağcılar	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	37.229	-	-	-	34.137.229
Oasis Bodrum	12.315.000	-	-	-	-	12.315.000
Karum AVM	460.000	-	-	-	-	460.000

Toplam **1.005.791.000** **163.907** **(2.615.000)** - - **1.003.339.907**

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2020 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme	31 Mart 2020
Maliyet					
Binalar	10.910.000	-	-	-	10.910.000
Demirbaşlar	1.635.360	26.563	-	-	1.661.923
Tesis, makine ve cihazlar	2.764	-	-	-	2.764
Taşıtlar	347.479	-	-	-	347.479
Özel maliyetler	1.748.543	-	-	-	1.748.543
Toplam	14.644.146	26.563	-	-	14.670.709
Birikmiş amortisman					
Binalar	-	(85.235)	-	-	(85.235)
Demirbaşlar	(1.086.379)	(69.364)	-	-	(1.155.743)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.764)	-	-	-	(2.764)
Taşıtlar	(59.373)	(14.650)	-	-	(74.023)
Özel maliyetler	(1.748.543)	-	-	-	(1.748.543)
Toplam	(2.897.059)	(169.249)	-	-	(3.066.308)
Net defter değeri	11.747.087				11.604.401

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 84.014 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin 963 TL (31 Mart 2019: 1.110 TL) tutarındaki kısmı pazarlama giderlerine, 83.051 TL (31 Mart 2019: 115.059 TL) tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme	31 Mart 2019
Maliyet					
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
Birikmiş amortisman					
Binalar	(307.950)	(26.444)	-	-	(334.394)
Demirbaşlar	(1.093.167)	(79.137)	-	-	(1.172.304)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.764)	-	-	-	(2.764)
Taşıtlar	(46.957)	(10.588)	-	-	(57.545)
Özel maliyetler	(1.748.543)	-	-	-	(1.748.543)
Toplam	(3.199.381)	(116.169)	-	-	(3.315.550)
Net defter değeri	3.376.422				3.260.253

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli banka kredileri	320.071.119	366.625.364
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	320.071.119	366.625.364
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	278.166.744	369.325.880
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	278.166.744	369.325.880
Uzun vadeli banka kredileri	654.075.618	507.180.713
Uzun vadeli banka kredileri	654.075.618	507.180.713
Toplam finansal borçlanmalar	1.252.313.481	1.243.131.957

31 Mart 2020 ve 2019 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

Para cinsi	31 Mart 2020		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	Libor+%6,15- Libor+%7,50	55.199.163	359.677.746
Avro	8,50	5.550.385	40.046.028
TL	11,50-20,00	852.589.707	852.589.707
Toplam			1.252.313.481

Para cinsi	31 Aralık 2019		
	Faiz oranı (%)	Orjinal tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	Libor+%6,15- Libor+%7,50	77.861.264	462.511.478
Avro	8,50	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:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
1 yıldan kısa	598.237.863	735.951.244
1 - 2 yıl	441.663.618	441.790.412
2 - 3 yıl	212.412.000	65.390.301
3 - 4 yıl	-	-
Toplam	1.252.313.481	1.243.131.957

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 2.581.460.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 2.401.310.415 TL).

31 Mart 2020 ve 2019 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

	2020	2019
Dönem başı- 1 Ocak	1.243.131.957	1.163.166.674
Alınan finansal borçlar	657.867.871	460.434.919
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(690.479.138)	(434.739.984)
Kur farkı gelir/gideri	40.224.778	52.749.797
Faiz tahakkuklarındaki değişim	1.568.013	1.520.551
Toplam	1.252.313.481	1.243.131.957

12. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.593.032.875	2.498.878.544
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	20.110.306	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	-	-
	2.613.143.181	2.525.078.752

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %956,03'dür (31 Aralık 2019: (%719,61)).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, gerçekleşen konut satışlarının 20.110.306 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. Ayrıca, Şirket'in Bağcılar, Kirazlı Köyü 153 ada 14 parsel numaralı arsa niteliğindeki gayrimenkulü üzerinde Akbank T.A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 1. derece 270.000.000 TL ve 2. dereceden 570.600.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. Bununla birlikte Nurol Life projesi üzerinde Burganbank A.Ş.'den alınan kredilere ilişkin olarak 1. derecede 698.300.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.538.900.000	1.538.900.000	1.538.900.000	1.538.900.000
ABD Doları	160.000.000	1.042.560.000	160.000.000	950.432.000
Toplam		2.581.460.000		2.489.332.000

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

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	378.901	378.901	228.901	228.901
		378.901		228.901

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu 188 dava bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in finansal tablolarında 5.116.412 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.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	323.983	238.443
Toplam	323.983	238.443

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket’in diğer kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Dava karşılığı	5.116.412	4.902.600
Maliyet giderleri karşılığı	3.711.762	5.606.418
Toplam	8.828.174	10.509.018

Diğer dönen varlıklar

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket’in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	18.487.414	20.905.540
Diğer	4.873.356	3.010.340
Toplam	23.360.770	23.915.880

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	108.323.914	105.112.398
Toplam	108.323.914	105.112.398

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve kesintiler	262.021	1.083.912
Toplam	262.021	1.083.912

14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

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

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	73,15	149.957.760	73,15	149.957.760
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	16,69	34.217.900	16,69	34.217.900
Halka açık kısım	10,15	20.812.100	10,15	20.812.100
Diğer	0,01	12.240	0,01	12.240
Toplam	100	205.000.000	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.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 arı olmak suretiyle toplam satış tutarı 140.000.000 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Satışlar Pazarı'nın Kuruluş ve İşleyiş Esasları Genelgesi çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanmış 40.000.000 TL tutarında artırılarak 80.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye artırım işlemlerinin tetkiki sonucunda; 20 Ocak 2016 tarihli ve 2016 / 3 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile nakit olarak artırılan 40.000.000 TL'lik sermaye tutarının tamamının Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, Sermaye artırım işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesine ilişkin tadil metninin tescil ve ilanına, oy birliği ile karar verilmiş olup, 29 Şubat 2016 tarihinde sermaye tutarı tescil edilmiştir.

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 arı olmak suretiyle toplam satış tutarı 300.000.000 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin "Toptan Alış ve Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü" çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak nominal sermaye tutarı kadar artırılması kararlaştırılmıştır. Sermaye artırım 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 artırım işlemleri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak tamamlanmıştır. Sermaye artış tutarını içeren Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesinin yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 26 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2019 tarih ve 9881 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Geri alınmış paylar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Geri alınmış paylar	(2.218.849)	(2.218.849)
Toplam	(2.218.849)	(2.218.849)

SPK'nın II-23.1 Sayılı Tebliği'ne istinaden "sermaye artırımından elde edilecek fonun ortaklığın mevcut sermayesini aşması ve Kurulun ilgili düzenlemelerinde tanımlanan ilişkili taraflara olan ve ortaklığa nakit dışındaki varlık devirlerinden kaynaklanan borçların kısmen veya tamamen ödenmesinde kullanılacak olması" işlemlerine ilişkin olarak genel kurul toplantılarına katılan ve olumsuz oy kullanarak muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen halka açık ortaklık pay sahipleri paylarını ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Şirket'in 30 Mayıs 2019 tarihinde bedelli sermaye artırımını 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.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	7.021.505	7.021.505
Toplam	7.021.505	7.021.505

31 Mart 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 ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

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 Nuro 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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Hisse senedi ihraç primleri	275.000.000	275.000.000
Toplam	275.000.000	275.000.000

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Mart 2020 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan kümülatif 38.057 TL (31 Aralık 2019: 34.239 TL aktüeryal kazanç) tutarındaki aktüeryal kayıp, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

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. Yeniden değerlendirilmeden 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.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>		
Konut satış geliri	52.266.497	54.908.666
Kira gelirleri	2.395.053	3.068.459
Toplam hasılat	54.661.550	57.977.125
Satışların maliyeti	(22.404.376)	(29.459.348)
Brüt kar	32.257.174	28.517.777

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Satılan konutların maliyeti	(22.363.980)	(29.251.085)
İşletme giderleri	(40.396)	(208.263)
Toplam	(22.404.376)	(29.459.348)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Reklam ve tanıtım giderleri	(6.005.749)	(6.978.311)
Personel giderleri	(1.292.860)	(1.258.519)
Danışmanlık giderleri	(493.913)	(492.194)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(341.258)	(7.607)
Kira ve aidat giderleri	(22.170)	(29.233)
Amortisman ve itfa giderleri	(963)	(1.110)
Diğer giderler	(12.183)	(9.295)
Toplam	(8.169.096)	(8.776.269)

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Kira ve aidat giderleri	(2.139.597)	(3.352.273)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(1.203.321)	(1.527.486)
Personel giderleri	(997.653)	(1.001.067)
Vergi, resim ve harç giderleri	(870.873)	(207.163)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(387.667)	(174.080)
Danışmanlık giderleri	(315.216)	(341.259)
Dava karşılık gideri	(213.812)	-
Sigorta giderleri	(174.995)	(231.729)
Amortisman ve itfa giderleri	(168.286)	(115.059)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	(41.719)	(120.251)
Diğer giderler	(114.387)	(282.995)
Toplam	(6.627.526)	(7.353.362)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait niteliklerine göre giderlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Nitelik		
Satışların maliyeti	(22.404.376)	(29.459.348)
Reklam ve tanıtım giderleri	(6.005.749)	(6.978.311)
Personel giderleri	(2.290.513)	(2.259.586)
Kira ve aidat giderleri	(2.161.767)	(3.381.506)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(1.544.579)	(1.535.093)
Danışmanlık giderleri	(809.129)	(833.453)
Vergi giderleri	(870.873)	(207.163)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(387.667)	(174.080)
Dava karşılık gideri	(213.812)	-
Sigorta giderleri	(174.995)	(231.729)
Amortisman ve itfa giderleri	(169.249)	(116.169)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	(41.719)	(120.251)
Diğer giderler	(126.570)	(292.290)
Toplam	(37.200.998)	(45.588.979)

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Kambiyo karları	8.846.858	3.450.126
Diğer	203.072	171.990
Toplam	9.049.930	3.622.116

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Kambiyo zararları	(7.713.229)	(3.111.068)
Diğer	(31.423)	(11.845)
Toplam	(7.744.652)	(3.122.913)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Faiz giderleri	(60.435.905)	(80.618.240)
Kambiyo zararları	(40.534.958)	(32.937.975)
Komisyon giderleri	(2.460.783)	(361.521)
Toplam	(103.431.646)	(113.917.736)

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Bankalardan alınan faiz gelirleri	1.827.715	1.300.683
Toplam	1.827.715	1.300.683

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

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Net dönem zararı	(82.838.101)	(95.844.704)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	205.000.000	80.000.000
Pay başına kayıp	(0,4041)	(1,1981)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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 Mart 2020 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	74.032.708	82.261.146
Yükümlülükler	(404.310.958)	(494.054.116)
Net bilanço pozisyonu	(330.278.250)	(411.792.970)

Aşağıdaki tablo 31 Mart 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	-	1.393.681	9.081.225
Nakit ve nakit benzerleri	207.227	9.235.341	61.672.625
Duran Varlıklar			
Diğer varlıklar	-	503.201	3.278.858
Toplam varlıklar	207.227	11.132.223	74.032.708
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(5.550.385)	(17.767.163)	(155.816.862)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(12.545)	(690.097)	(4.587.184)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(37.432.000)	(243.906.912)
Toplam yükümlülükler	(5.562.930)	(55.889.260)	(404.310.958)
Net bilanço pozisyonu	(5.355.703)	(44.757.037)	(330.278.250)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(291.636.853)
Avro karşısında	(38.641.397)

Net yabancı para pozisyonu **(330.278.250)**

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	16.443.882
Nakit ve nakit benzerleri	154.073	10.884.976	65.683.609
Duran Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	22.500	133.655
Toplam varlıklar	154.073	13.675.713	82.261.146
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(3.729.353)	(24.701.144)	(171.532.173)
Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler	(12.467)	(1.120.717)	(6.740.201)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(53.160.120)	(315.781.742)
Toplam yükümlülükler	(3.741.820)	(78.981.981)	(494.054.116)
Net bilanço pozisyonu	(3.587.747)	(65.306.268)	(411.792.970)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(387.932.294)
Avro karşısında	(23.860.675)

Net yabancı para pozisyonu **(411.792.969)**

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

31 Mart 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
31 Mart 2020				
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(58.327.371)	58.327.371	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(58.327.371)	58.327.371	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(7.728.280)	7.728.280	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(7.728.280)	7.728.280	-	-
	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	-	-

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

2019 yılının son döneminde Çin merkezli Kovid 19 (Koronavirus) hakkında bilgiler gelmeye başlamış ve sınırlı sayıda vaka Dünya Sağlık Örgütü'ne bildirilmiştir. 2020 yılının ilk aylarında virus yayılımını uluslararası olarak sürdürmüş ve negatif etkisi artmaya başlamıştır. Bu bireysel finansal tabloların onaylandığı tarih sırasında durum gelişimini devam ettirmekte olup, Türkiye ve uluslararası piyasalara etkisi beklenenden fazla olacağı düşünülmektedir. Şirket'in faaliyetlerini yürüttüğü piyasalarda para birimleri ve borsalar değer kaybetmiş ve hammadde fiyatları ciddi seviyelerde düşmüştür. Şirket yönetimi bu salgını düzeltme gerektirmeyen bilanço sonrası olaylar kapsamında değerlendirmiştir. Durum halen gelişimini sürdürdüğünden dolayı Şirket yönetimi salgının Şirket üzerine olası etkilerini değerlendirmeye devam etmektedir. Salgının etkisi değer düşüklüğü testlerine ve beklenen kredi zarar karşılıkları hesaplamalarına dahil edilecektir.

18 Aralık 2019 tarih ve 2019/25 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Karar Organı'nın 27 Şubat 2020 tarih ve 12/278 sayılı toplantısında alınan ve 2020/13 sayılı haftalık bültende yayınlanan kararları doğrultusunda 205.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin Şirket'in mevcut hissedarlarının rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması yoluyla ve nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak suretiyle toplam satış tutarı 360.000.000 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, artırılan sermaye tutarını temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin tahsisli satış yöntemi ile Nurol Holding A.Ş.'ye satılması kararlaştırılmıştır. Sermaye artırımını işlemlerinin tetkiki sonucunda; 5 Mart 2020 tarihli ve 2020/4 No'lu Yönetim Kurulu Kararı ile toplam satış hasılatı 360.000.000 TL olacak şekilde nakit olarak artırılan nominal sermaye tutarının 90.000.000 TL artırılarak ödenmiş sermayesinin 295.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin sermaye tutarının tamamının Nurol Holding Anonim Şirketi tarafından nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından, sermaye artırımını 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 13 Nisan 2020 tarihinde tescil edilmiş olup, 16 Nisan 2020 tarih ve 10060 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

24. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Mart 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, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. 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)	95.471.969	139.093.364
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.368.148.534	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		210.459.362	215.683.860
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.674.079.865	1.743.949.491
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.252.313.481	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)	34.750.180	56.720.669
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	273.894.708	356.770.866
Diğer kaynaklar		113.121.496	87.325.999
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.674.079.865	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)	95.467.052	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)	71.440.393	101.181.984

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. 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)	%81,73	%79,66	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%5,70	%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	%0,00	Azami %20
6 İşletmecî şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	%0,00	%0,00	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (*) (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%445,93	%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)	%5,70	%7,98	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%4,27	%5,80	Azami %10

(*) Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 77.259.124 tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmiştir.

(**) Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 20.110.306 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).

.....