

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

30 Eylül 2014 Tarihinde
Sona Eren Ara Döneme Ait
Özet Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER		SAYFA
ÖZET BİLANÇO		1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU		4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU		5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR		6-32
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	
NOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	
NOT 4	FİNANSAL BORÇLAR	
NOT 5	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	
NOT 6	STOKLAR	
NOT 7	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	
NOT 8	MADDİ DURAN VARLIKLAR	
NOT 9	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	
NOT 10	DİĞER DURAN VARLIKLAR	
NOT 11	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	
NOT 12	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	
NOT 13	PAZARLAMA GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	
NOT 14	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	
NOT 15	PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP).....	
NOT 16	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	
NOT 17	KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE BORÇLAR	
NOT 18	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	
NOT 19	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	
NOT 20	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	
NOT 21	EK DİPNOT-PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2014 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Cari Dönem	Yeniden
		30 Eylül	Düzenlenmiş
	Dipnot	2014	Geçmiş Dönem
			31 Aralık
			2013
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		916.480.189	731.780.051
Nakit ve nakit benzerleri	3	4.993.180	2.349.795
Ticari alacaklar	5	58.923.612	54.589.359
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16	49.883	3.549
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		58.873.729	54.585.810
Diğer alacaklar		29.372	31.794
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	3.975
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		29.372	27.819
Stoklar	6	781.346.737	610.842.695
Peşin ödenmiş giderler	9	71.011.679	63.789.736
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		-	56.643
Diğer dönen varlıklar		175.609	120.029
Duran Varlıklar		126.281.923	108.704.342
Ticari alacaklar	5	25.805.984	25.937.486
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	54.385.001	54.920.001
Maddi duran varlıklar		1.744.849	2.111.021
Diğer alacaklar		7.462	-
Diğer duran varlıklar	10	44.338.627	25.735.834
TOPLAM VARLIKLAR		1.042.762.112	840.484.393

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2014 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Cari Dönem	Yeniden
		30 Eylül	Düzenlenmiş
		2014	Geçmiş Dönem
	Dipnot		31 Aralık
			2013
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		824.224.666	608.160.400
Kısa vadeli borçlanmalar	4	106.088.743	124.578.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	315.987.253	95.019.036
Ticari borçlar	5	70.168.835	138.182.322
-İlişkili taraflara ticari borçlar	16	61.863.020	21.269.120
-İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar		8.305.815	116.913.202
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		178.469	65.900
Kısa vadeli karşılıklar		58.218	68.067
- Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli karşılıklar		58.218	68.067
Diğer borçlar		-	85.299
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar			85.299
Ertelenmiş gelirler	9	328.952.528	249.439.520
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		2.790.620	721.532
Uzun Vadeli Yükümlülükler		169.647.411	179.775.149
Uzun vadeli borçlanmalar	4	169.555.936	179.679.603
Uzun vadeli karşılıklar		91.475	95.546
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		91.475	95.546
ÖZKAYNAKLAR		48.890.035	52.548.844
Ödenmiş sermaye	12	40.000.000	40.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		27.056	27.056
Aktüeryal kazanç		27.056	27.056
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		2.046.429	2.046.429
Geçmiş yıllar karları		10.475.359	27.764.194
Net dönem zararı		(3.658.809)	(17.288.835)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.042.762.112	840.484.393

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK- 30 EYLÜL 2014 DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Cari Dönem	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Geçmiş Dönem
		1 Ocak –	1 Temmuz –	1 Ocak –	1 Temmuz –
	Dipnot	30 Eylül 2014	30 Eylül 2014	30 Eylül 2013	30 Eylül 2013
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12	5.082.649	1.417.660	6.232.134	1.742.343
Satışların maliyeti (-)	12	(1.392.270)	(290.604)	(3.174.579)	(666.181)
BRÜT KAR		3.690.379	1.127.056	3.057.555	1.076.162
Pazarlama giderleri (-)	13	(9.510.268)	(1.703.451)	(11.202.341)	(2.152.375)
Genel yönetim giderleri (-)	13	(3.846.604)	(1.051.633)	(3.248.007)	(992.210)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		3.245.185	342.729	7.472.965	5.767.344
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(198.786)	(11)	(5.819.768)	(5.090.920)
ESAS FAALİYET ZARARI		(6.620.094)	(1.285.310)	(9.739.596)	(1.391.999)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	14	4.173.367	(565.727)	3.610.992	(4.225.809)
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(1.212.082)	202.447	(1.186.535)	(150.760)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(3.658.809)	(1.648.590)	(7.315.139)	(5.768.568)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM ZARARI		(3.658.809)	(1.648.590)	(7.315.139)	(5.768.568)
DÖNEM ZARARI		(3.658.809)	(1.648.590)	(7.315.139)	(5.768.568)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)					
(VERGİ SONRASI)					
		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GİDER (VERGİ SONRASI)		(3.658.809)	(1.648.590)	(7.315.139)	(5.768.568)
Pay başına kazanç / (kayıp) (TL)	15	(0,0915)	(0,0412)	(0,1829)	(0,1442)

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK- 30 EYLÜL 2014 DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Gelirler/ Giderler		Birikmiş Karlar		Toplam
			Aktieryal Kayıp / Kazanç	Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı		
1 Ocak 2013 itibarıyla bakiyeler	40.000.000	2.046.429	-	20.597.886	7.166.308	69.810.623	
Geçmiş yıllar karlarına transfer	-	-	-	7.166.308	(7.166.308)	-	
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	(7.315.139)	(7.315.139)	
30 Eylül 2013 itibarıyla bakiyeler	40.000.000	2.046.429	-	27.764.194	(7.315.139)	62.495.484	
1 Ocak 2014 itibarıyla bakiyeler	40.000.000	2.046.429	27.056	27.764.194	(17.288.835)	52.548.844	
Geçmiş yıllar zararlarına transfer	-	-	-	(17.288.835)	17.288.835	-	
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	(3.658.809)	(3.658.809)	
30 Eylül 2014 itibarıyla bakiyeler	40.000.000	2.046.429	27.056	10.475.359	(3.658.809)	48.890.035	

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2014 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2014	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2013
Vergi öncesi zarar		(3.658.809)	(7.315.139)
Vergi öncesi kar / (zarar) ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler :			
Amortisman ve itfa payları	8	425.004	167.860
Şüpheli alacak karşılık (iptali) / gideri (net)	5	-	(103.730)
Kıdem tazminatı karşılığı gideri		35.328	73.392
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı		(50.723)	(398.886)
Faiz tahakkukları		2.021.686	13.356.630
Kullanılmamış izin karşılığı gideri		23.006	22.864
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		(1.204.508)	5.802.991
Ticari alacaklardaki artış		(5.260.266)	(73.840.830)
Stoklardaki artış		(170.504.042)	(140.132.288)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış		(7.221.943)	(42.650.630)
Diğer kısa ve uzun dönem alacaklardaki artış		(18.606.770)	(11.012.745)
Ticari borçlardaki azalış		(67.807.706)	6.638.678
Ertelenmiş gelirlerdeki artış		81.051.939	178.903.582
Diğer yükümlülüklerdeki artış		2.063.502	567.813
		(187.489.794)	(75.723.429)
Ödenen kıdem tazminatı		(39.399)	(45.213)
İşletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(187.529.193)	(75.768.642)
Yatırım faaliyetleri			
Maddi duran varlık alımları	8	(58.832)	(783.962)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen nakit		585.723	2.888.886
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen net nakit		526.891	2.104.924
Finansman faaliyetleri			
Alınan krediler		400.139.639	238.010.766
Kredi geri ödemeleri		(210.493.952)	(158.495.149)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit		189.645.687	79.515.617
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış		2.643.385	5.851.899
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		2.349.795	473.937
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	4.993.180	6.325.836

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Şirket’in dönem içinde çalışan personel sayısı 41 kişidir (31 Aralık 2013: 32 kişi).

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

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

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

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

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

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Finansal Tabloların Onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Ekim 2014 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Ödenecek Temettü

Finansal tabloların yayınlanma tarihi itibarıyla Genel Kurul’un almış olduğu herhangi bir temettü kararı bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS’ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

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

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren döneme ait özet ara dönem finansal tablolar, TMS’nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla bu özet ara dönem finansal tablolar 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Kullanılan Para Birimi

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket cari dönem gösterimi ile paralellik sağlamak adına geçen yıl finansal durum tablosunda uzun vadeli yükümlülükler başlığı altında takip ettiği 26.101.975 TL tutarındaki ertelenmiş geliri cari dönemde kısa vadeli yükümlülükler başlığı altına sınıflamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

“Ek dipnot 21 - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” tablosunda yer alan bilgiler; SPK’nın II, 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri:VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. Finansal tablolarda raporlanan tutarları etkileyen TMS’de yapılan değişiklikler

Cari dönemde finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMSlerde yapılan değişiklik bulunmamaktadır.

b. 2014 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 10, 11, TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Şirketleri¹</i>
TMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi¹</i>
TMS 36 (Değişiklikler)	<i>Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları¹</i>
TMS 39 (Değişiklikler)	<i>Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı¹</i>
TFRS Yorum 21	<i>Harçlar ve Vergiler¹</i>

¹ 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b. 2014 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 10, 11, TMS 27 (Değişiklikler) Yatırım Şirketleri

Bu değişiklik ile TFRS 10’a eklenen hükümler çerçevesinde yatırım işletmesi tanımını karşılayan işletmelerin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer farkını kâr veya zarara yansıtarak ölçmesi zorunlu olup, konsolide finansal tablo sunmalarına ilişkin istisna getirilmiştir.

TMS 32 (Değişiklikler) Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi

TMS 32’deki değişiklikler finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesine yönelik kurallar ile ilgili mevcut uygulama konularına açıklama getirmektedir. Bu değişiklikler özellikle ‘cari dönemde yasal olarak uygulanabilen mahsuplaştırma hakkına sahip’ ve ‘eş zamanlı tahakkuk ve ödeme’ ifadelerine açıklık getirir.

TMS 36 (Değişiklikler) Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları

TFRS 13 “Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü” Standardının bir sonucu olarak değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir tutarının ölçümüne ilişkin açıklamalarda bazı değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik finansal olmayan varlıklarla sınırlı tutulmuş olup, TMS 36’nın 130 ve 134 üncü paragrafları değiştirilmiştir.

TMS 39 (Değişiklikler) Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı

TMS 39’da yapılan bu değişiklikte, hangi durumlarda finansal riskten korunma aracının vadesinin dolmasının veya sonlandırılmasının söz konusu olmayacağına, dolayısıyla finansal riskten korunma muhasebesinin uygulanmasına son verilmeyeceğine açıklık getirilmiştir.

TFRS Yorum 21 Harçlar ve Vergiler

TFRS Yorum 21, vergi benzeri yükümlülüklerin ödenmesini ortaya çıkaran mevzuatta tanımlanan bir faaliyet gerçekleştiğinde, işletmelerin vergi ve vergi benzerinin ödenmesine ilişkin olarak bir borç muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

c. Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

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

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>
TMS 19 (Değişiklikler)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar¹</i>
2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 2, TFRS 3, TFRS 8, TFRS 13, TMS 16 ve TMS 38, TMS 24, TFRS 9, TMS 37, TMS 39¹</i>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 3, TFRS 13, TMS 40¹</i>
TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	<i>Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması²</i>

¹ 30 Haziran 2014 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

² 31 Aralık 2015 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Kasım 2009’da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010’da değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi

Kasım 2013’te TFRS 9’un zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2017 tarihinden önce olmamak kaydıyla ertelenmiştir. Bu değişiklik KGG tarafından henüz yayınlanmamıştır.

Şirket, standartların finansal durum ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 19 (Değişiklikler) Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Bu değişiklik çalışanların veya üçüncü kişilerin yaptığı katkıların hizmete bağlı olmaları durumunda hizmet dönemleri ile nasıl ilişkilendirileceğine açıklık getirmektedir. Ayrıca, katkı tutarının hizmet yılından bağımsız olması durumunda, işletmenin bu tür katkıları hizmetin sunulduğu döneme ilişkin hizmet maliyetinden azalış şeklinde muhasebeleştirilmesine izin verilir.

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 3: Bu değişiklik müşterek anlaşmanın kendi finansal tablolarında müşterek anlaşma oluşumunun muhasebeleştirilmesinin TFRS 3 kapsamı dışında olduğuna açıklık getirir.

TFRS 13: Bu değişiklik, 52. paragraftaki istisnanın kapsamına açıklık getirir.

TMS 40: Bu değişiklik bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul veya sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılması konusunda TFRS 3 ve TMS 40 arasındaki ilişkiye açıklık getirir.

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler) *Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması*

Bu değişiklik, maddi duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı amortisman yönteminin kullanılmasının uygun olmadığına açıklık getirirken, aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olan, ve yalnızca maddi olmayan duran bir varlığın gelir ölçümü olarak ifade edildiği nadir durumlarda ya da maddi olmayan duran varlıktan elde edilen gelir ile ekonomik faydaların birbiriyle yakından ilişkili olduğunun kanıtlandığı durumlarda maddi olmayan duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı itfa yönteminin kullanılmasının uygun olmadığı görüşünü de ileri sürmüştür. Bu değişiklik ayrıca bir varlığın kullanılması sonucunda üretilen bir kalemin gelecek dönemlerde satış fiyatında beklenen düşüşlerin bir varlığın, teknolojik ya da ticari bakımdan eskime beklentisini işaret edebileceği ve sonrasında varlığa ilişkin gelecekteki ekonomik faydalarda düşüşün göstergesi olabileceği konusuna değinen açıklamalara da yer verir.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kasa	6.954	47.235
Alınan Çekler	-	-
Bankalar – vadesiz	4.986.226	2.302.560
Bankalar – vadeli	-	-
Toplam	4.993.180	2.349.795

30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla banka mevduatı üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır.

Şirket’in 30 Eylül 2014 itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

Şirket’in 30 Eylül 2014 ve 30 Eylül 2013 tarihleri itibarıyla nakit akış tablolarında nakit ve nakit benzerleri, faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	30 Eylül 2014	30 Eylül 2013
Nakit ve nakit benzerleri	4.993.180	6.329.084
Faiz tahakkukları	-	(3.248)
Toplam	4.993.180	6.325.836

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL BORÇLAR

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli banka kredileri	106.088.743	124.578.724
Uzun vadeli döviz kredisinin kısa vadeli kısmı	315.987.253	95.019.036
Uzun vadeli döviz kredileri	169.555.936	179.679.603
Toplam	591.631.932	399.277.363

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

Para cinsi	Faiz oranı	Vade	30 Eylül 2014
TL	%12,85 - %14,95	6 Şubat 2014 - 30 Eylül 2015	244.083.760
ABD Doları	Libor + %3,95 - %6,50	12 Eylül 2011 - 30 Mayıs 2017	347.548.172
Toplam			591.631.932

Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2013
TL	%9,77 - %12,75	4 Ekim 2013 - 31 Mart 2014	123.813.166
ABD Doları	Libor + %3,20 - %8	14 Eylül 2014 - 22 Kasım 2016	275.464.197
Toplam			399.277.363

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
1 yıl içerisinde ödenecek	422.075.996	219.597.760
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	128.117.938	128.219.258
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	41.437.999	51.460.345
Toplam	591.631.933	399.277.363

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<i>Kısa vadeli ticari alacaklar</i>		
Müşterilerden alacaklar	1.536.814	661.060
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 16)	49.883	3.549
Alacak senetleri	57.445.808	54.033.643
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(108.893)	(108.893)
Toplam	58.923.612	54.589.359

Kısa vadeli ticari alacakların ortalama tahsil süresi 1-3 aydır. Şirket tahsilatı şüpheli olan alacakları için karşılık ayırmıştır. Şüpheli alacaklar karşılığının, 30 Eylül 2014 ve 30 Eylül 2013 tarihlerinde sonra eren dönemlere ilişkin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	30 Eylül 2013
Açılış bakiyesi	108.893	213.909
Dönem gideri	-	6.949
Karşılık iptali	-	(110.679)
Kapanış Bakiyesi	108.893	110.179

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<i>Uzun vadeli ticari alacaklar</i>		
Alacak senetleri	25.805.984	25.937.486
Toplam	25.805.984	25.937.486

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<i>Kısa vadeli ticari borçlar</i>		
Satıcılara borçlar	472.096	1.394.214
Gayrimenkul alımından kaynaklanan borçların kısa vadeli kısmı (*)	7.833.719	115.518.988
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 16)	61.863.020	21.269.120
Toplam	70.168.835	138.182.322

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR

<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Nurol Tower Projesi (*)	239.523.189	211.383.258
Nurol Park Projesi (**)	474.327.061	361.360.430
Nurol Life Projesi (***)	67.496.487	38.099.007
	781.346.737	610.842.695

(*) İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9773 Ada, 3 numaralı parselde gerçekleştirilen projeye ilişkindir. Söz konusu arsa üzerinde yapılması planlanan Nurol Tower projesinin inşaatı için 4 Kasım 2011 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup, inşai faaliyet aşamasına geçilmiştir. Şirket'in, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9773 Ada, 3 numaralı parsel üzerinde, (Nurol İnşaat A.Ş.'nin yüklenicisi olduğu) devam eden inşaat projesi; arsa bedeli (111.800.000 TL) ve diğer proje maliyetlerini içermektedir. Projenin 2015 yılı içerisinde bitmesi planlanmaktadır.

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

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

Cari dönem içerisinde, stoklar hesabı altında aktifleştirilen borçlanma maliyetleri 169.940.973 TL'dir (31 Aralık 2013: 121.699.936 TL).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	<i>Arsalar</i>	<i>Nurol Plaza</i>	<i>Oasis - Bodrum</i>	<i>Nurol Residence</i>	<i>Karum Alışveriş Merkezi</i>	<i>Toplam</i>
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla makul değer	-	24.005.000	5.465.000	21.825.201	245.000	51.540.201
Alımlar	-	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-	(2.490.000)	-	(2.490.000)
30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla makul değeri	-	24.005.000	5.465.000	19.335.201	245.000	49.050.201
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla makul değer	2.215.000	26.340.000	5.580.000	20.520.001	265.000	54.920.001
Alımlar	-	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-	(535.000)	-	(535.000)
30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla makul değeri	2.215.000	26.340.000	5.580.000	19.985.001	265.000	54.385.001

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 2013 yılında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz kuruluşudur. Söz konusu ekspertiz raporlarına göre Türkiye Değerleme Standartları’na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

Şirket 2014 yılında, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından yapılan değerlendirme çalışması sonucunda değeri, 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarda, 535.000 TL olarak belirlenmiş olan Nuro Residence’taki 1 adet bağımsız bölümü toplam 585.723 TL’ye satmıştır.

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkul adı	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	Ekspertiz değeri 30 Eylül 2014
Arsalar	08.11-19.12.2013	Emsal karşılaştırma	2.215.000
Nuro Plaza	27.12.2013	Emsal karşılaştırma	26.340.000
Oasis Bodrum	26.12.2013	Emsal karşılaştırma	5.580.000
Nuro Residence	28.12.2013	Emsal karşılaştırma	19.985.001
Karum AVM	19.12.2013	Emsal karşılaştırma	265.000
			54.385.001

Yatırım amaçlı gayrimenkul adı	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	Ekspertiz değeri 31 Aralık 2013
Arsalar	08.11-19.12.2013	Emsal karşılaştırma	2.215.000
Nuro Plaza	27.12.2013	Emsal karşılaştırma	26.340.000
Oasis Bodrum	26.12.2013	Emsal karşılaştırma	5.580.000
Nuro Residence	28.12.2013	Emsal karşılaştırma	20.520.001
Karum AVM	19.12.2013	Emsal karşılaştırma	265.000
			54.920.001

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

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 4.086.529 TL (30 Eylül 2013: 3.343.248 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 857.20 TL’dir (30 Eylül 2013: 645.455 TL).

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

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 25.576.772 TL’dir (31 Aralık 2013: 27.333.691 TL).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	Gerçeğe Uygun Değer		Gerçeğe Uygun Seviyesi	Değerleme Tekniği
	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	54.385.001	54.920.001	3	Emsal karşılaştırma
	<u>54.385.001</u>	<u>54.920.001</u>		

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içerisinde Şirket 58.832 TL tutarında maddi duran varlık alımı yapmıştır (30 Eylül 2013: 783.962 TL). Amortisman giderinin 181.719 TL’si pazarlama giderlerine (30 Eylül 2013: 101.376 TL), 243.285 TL’si de genel yönetim giderlerine (30 Eylül 2013: 66.484 TL) dahil edilmiştir.

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Peşin Ödenen Giderler		
Verilen sipariş avansları (*)	70.989.224	63.545.989
Peşin ödenen giderler	22.455	243.747
Toplam	71.011.679	63.789.736

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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	328.129.191	249.052.023
Ertelenmiş gelirler	823.337	387.497
Toplam	328.952.528	249.439.520

(*) Devam etmekte olan projelere ilişkin olarak satışı yapılmış ancak teslimi gerçekleşmemiş konutlarla ilgili olarak müşterilerden alınan nakit avanslardır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER DURAN VARLIKLAR

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	44.175.647	25.735.834
Diğer duran varlıklar	162.980	-
Toplam	44.338.627	25.735.834

11. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 200.000.000 TL'dir (31 Aralık 2013: 200.000.000 TL).

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 40.000.000 adet (31 Aralık 2013: her biri 1 TL nominal değerinde 40.000.000 adet) hissedenden meydana gelmiştir.

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	30 Eylül 2014	%	31 Aralık 2013
Nurul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	31,97	12.787.760	31,97	12.787.760
Nurul Yatırım Bankası A.Ş.	15,97	6.387.900	15,97	6.387.900
Halka açık kısım	52,03	20.812.100	52,03	20.812.100
Diğer	0,03	12.240	0,03	12.240
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	40.000.000	100,00	40.000.000
Sermaye enflasyon düzeltmesi farkı		-		-
Toplam sermaye		40.000.000		40.000.000

Kar Dağıtımı

Şirket cari dönemde herhangi bir kar dağıtımını gerçekleştirilmemiştir.

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan net dönem zararı 15.056.418 TL'dir (30 Eylül 2013: 16.897.906 TL net dönem zararı).

Şirket'in geçmiş yıllar karları içerisinde sınıflandırılan olağanüstü yedekleri 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla 8.047.331 TL'dir (31 Aralık 2013: 8.047.331 TL).

Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedek tutarı 2.046.429 TL'dir (31 Aralık 2013: 2.046.429 TL).

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013
Konut satış gelirleri	996.119	-	2.888.886	565.950
Kira gelirleri	4.086.530	1.417.660	3.343.248	1.176.393
Toplam	5.082.649	1.417.660	6.232.134	1.742.343

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013
Satılan konutların maliyeti	(535.000)	-	(2.490.000)	(430.000)
İşletme giderleri	(857.270)	(290.604)	(684.579)	(236.181)
Toplam	(1.392.270)	(290.604)	(3.174.579)	(666.181)

13. PAZARLAMA GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013
Pazarlama giderleri (-)	(9.510.268)	(1.703.451)	(11.202.341)	(2.152.375)
Genel yönetim giderleri (-)	(3.846.604)	(1.051.633)	(3.248.007)	(992.210)
Toplam	(13.356.872)	(2.755.084)	(14.450.348)	(3.144.585)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. PAZARLAMA GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

a) Pazarlama Giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013
Reklam ve tanıtım giderleri	(6.132.629)	(714.893)	(8.730.665)	(1.321.897)
Personel giderleri	(1.390.778)	(503.103)	(810.409)	(318.130)
Danışmanlık giderleri	(1.202.610)	(238.474)	(859.494)	(254.291)
Ofis giderleri	(264.408)	(58.619)	(89.294)	(44.914)
Amortisman giderleri	(181.719)	(83.319)	(101.376)	11.915
Diğer giderler	(338.124)	(105.043)	(611.103)	(225.058)
Toplam	(9.510.268)	(1.703.451)	(11.202.341)	(2.152.375)

b) Genel Yönetim Giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013
Personel giderleri	(1.405.941)	(392.128)	(1.251.376)	(281.275)
Danışmanlık giderleri	(653.340)	(215.829)	(107.762)	(25.899)
Vergi giderleri	(253.127)	(45.495)	(546.097)	(312.147)
Kira giderleri	(123.636)	(42.537)	(120.260)	(92.429)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(120.803)	(63.325)	(94.040)	(30.601)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(82.685)	(19.349)	(87.596)	(25.019)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	(97.525)	(18.671)	(154.290)	(32.647)
Şüpheli alacak karşılığı			(6.949)	(13.900)
Sigorta giderleri	(65.030)	(22.371)	(36.647)	(29.216)
Amortisman giderleri	(243.285)	(111.932)	(66.484)	(14.123)
Diğer giderler	(801.232)	(119.996)	(776.506)	(134.954)
Toplam	(3.846.604)	(1.051.633)	(3.248.007)	(992.210)

14. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013
Kambiyo karları	4.173.367	(565.727)	3.610.992	(4.225.809)
Toplam	4.173.367	(565.727)	3.610.992	(4.225.809)

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Net dönem zararı	(3.658.809)	(1.648.590)	(7.315.139)	(5.768.568)
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı				
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı (1 TL nominal bedel karşılığı)	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
Toplam	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
Pay başına kayıp	(0,0915)	(0,0412)	(0,1829)	(0,1442)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Bankalar Hesabı		
Nurol Yatırım Bankası AŞ (*)	5.622	797.466
Finansal Borçlar		
Nurol Yatırım Bankası AŞ (*)	74.500.000	64.246.201

(*) Bilanço tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan bankalar hesabı Nurol Yatırım Bankası A.Ş.’de bulunan vadesiz mevduattan ve alınan TL kredilerden oluşmaktadır. 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 itibarıyla vadeli mevduat bulunmamaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	30 Eylül 2014			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<i>Ortaklar</i>				
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. (*)	44.768	-	61.405.119	-
<i>Diğer ilişkili taraflar</i>				
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetim Kurulu	-	-	28.426	-
Tümad Madencilik San.Tic.A.Ş.	-	-	-	-
Botim Yönetim ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-
Nurol Plaza Yönetim Kurulu	-	-	25.518	-
Nurol Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	-	21.129	-
Nurol Holding A.Ş.	3.227	-	368.045	-
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	-	-	4.824	-
RGM Turkey Gayr.Yön.ve İşletmecilik A.Ş.	-	-	9.959	-
Karum Gayrimenkul Yönetim ve Ticaret A.Ş.	1.888	-	-	-
	49.883	-	61.863.020	-

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

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	31 Aralık 2013			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<i>Ortaklar</i>				
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. (*)	-	199	20.989.569	-
<i>Diğer ilişkili taraflar</i>				
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetim Kurulu	-	-	15.015	-
Nurol Plaza Yönetim Kurulu	-	-	42.489	-
Nurol Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	-	493	-
Nurol Holding A.Ş.	-	2.289	220.958	-
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	-	-	596	-
Karum Gayrimenkul Yönetim ve Ticaret A.Ş.	3.549	1.487	-	-
	3.549	3.975	21.269.120	-

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	312.254	47.204	398.664	129.222
	312.254	47.204	398.664	129.222

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
<u>İlişkili taraflardan gelirler</u>				
<i>Kira gelirleri</i>				
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	356.128	125.086	283.615	99.549
Botim Yönetim ve Ticaret A.Ş.	52.258	47.520	20.703	7.100
Karum Yönetim ve Ticaret A.Ş.	14.304	4.800	13.432	4.512
	422.690	177.406	317.750	111.161

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
<u>İlişkili taraflara ödenen giderler</u>				
<i>Kira giderleri</i>				
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	262.900	88.413	213.306	78.780
<i>Sigorta giderleri</i>				
Nurol Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	63.476	22.370	38.178	13.812
<i>Danışmanlık giderleri</i>				
Nurol Holding AŞ	567.337	197.874	536.699	182.103
<i>Aidat giderleri</i>				
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetim Kurulu	418.705	144.996	459.379	148.625
Botim A.Ş.	3.864	(1)	18.035	10.600
Nurol Plaza Yönetim Kurulu	171.799	57.194	207.165	76.956
<i>Diğer giderler</i>				
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	14.254	8.563	39.334	13.446
Nurol Holding A.Ş.	5.483	3.302	13.406	2.156
Turser Turizm Serv. ve Tic. A.Ş.	-	-	970	445
	1.507.818	522.709	1.526.472	526.923

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE BORÇLAR

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

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Şirket’in vermiş olduğu teminat mektubu tutarı 79.311 TL’dir (31 Aralık 2013: 3.702.401 TL).

18. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kur riski yönetimi

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

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

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	30 Eylül 2014		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	258.969	113.583	43
2a. Parasal Finansal Varlıklar	10.201.049	4.468.611	6.063
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	68.242.700	29.945.456	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	78.702.717	34.527.650	6.106
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	13.966.571	6.128.646	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	13.966.571	6.128.646	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	92.669.288	40.656.296	6.106
10. Ticari Borçlar	105.470	46.281	-
11. Finansal Yükümlülükler	192.832.209	84.616.354	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	7.833.719	3.437.500	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	200.771.398	88.100.135	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	152.210.982	66.791.426	-
16.a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	143.850.175	63.122.636	-
16.b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	296.061.157	129.914.062	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	496.832.555	218.014.197	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(404.163.266)	(177.357.901)	6.106
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(472.405.966)	(207.303.357)	6.106
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	31 Aralık 2013		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	71.216	33.256	81
2a. Parasal Finansal Varlıklar	21.799.425	10.075.595	100.488
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	63.503.962	29.754.000	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	85.374.603	39.862.851	100.569
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	85.374.603	39.862.851	100.569
10. Ticari Borçlar	1.286.692	602.633	168
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	115.611.242	54.150.985	12.530
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	116.897.933	54.753.618	12.698
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	275.464.197	129.065.360	-
16.a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	120.990.706	56.688.706	-
16.b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	396.454.903	185.754.066	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	513.352.836	240.507.684	12.698
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(427.978.233)	(200.644.833)	87.871
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(491.482.195)	(230.398.833)	87.871
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

30 Eylül 2014

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(40.418.092)	40.418.092
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD doları Net Etki	(40.418.092)	40.418.092
<u>Euro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde</u>		
EURO net varlık / yükümlülüğü	1.766	(1.766)
EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
EURO Net Etki	1.766	(1.766)
Toplam Net Etki	(40.416.326)	40.416.326

31 Aralık 2013

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(42.823.627)	42.823.627
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD doları Net Etki	(42.823.627)	42.823.627
<u>Euro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde</u>		
EURO net varlık / yükümlülüğü	25.803	(25.803)
EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
EURO Net Etki	25.803	(25.803)
Toplam Net Etki	(42.797.824)	42.797.824

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Şirket yönetimi maliyet yöntemi ile muhasebeleştirilen finansal varlıkların defter değerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

21. EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.993.180	2.349.795
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	835.731.738	665.762.696
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		202.037.194	172.371.902
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.042.762.112	840.484.393
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(591.631.932)	(399.277.363)
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(48.890.035)	(52.548.844)
	Diğer Kaynaklar		(402.240.145)	(388.658.186)
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	(1.042.762.112)	(840.484.393)
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri			
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.986.226	2.302.560
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	79.311	3.702.401
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/ (e)	-	-

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

21. EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/ (e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	80%	91%	≤ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0%	0%	≤ % 49
4	Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%	≤ % 49
5	Atıl Tututlan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0%	0%	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0%	0%	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1210%	767%	≤ % 500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari- Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/ (b)	2%	8%	≤ % 10