

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor 30.06.2018

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kuruluna

Giriş

1. Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e "Ara Dönem Finansal Raporlama ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Salim Alyanak, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Ağustos 2018

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	13.938.636	12.470.059
Ticari Alacaklar		50.378.879	74.806.532
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4,6	228.815	253.352
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	50.150.064	74.553.180
Diğer Alacaklar		2.632.214	6.019.936
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	0	10.565
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.632.214	6.009.371
Stoklar	7	549.340.856	770.889.478
Peşin Ödenmiş Giderler	8	16.101.332	19.023.818
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13	104.617	131.908
Diğer Dönen Varlıklar	13	13.001.724	12.386.807
ARA TOPLAM		645.498.258	895.728.538
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		645.498.258	895.728.538
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		5.622.166	8.386.600
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	5.622.166	8.386.600
Diğer Alacaklar		1.593.269	1.264.747
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.593.269	1.264.747
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	961.025.630	786.845.000
Maddi Duran Varlıklar		3.608.661	3.649.105
Peşin Ödenmiş Giderler	8	13.544.770	15.365.294
Diğer Duran Varlıklar	13	133.291.835	129.771.223
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.118.686.331	945.281.969
TOPLAM VARLIKLAR		1.764.184.589	1.841.010.507
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	151.078.677	151.442.418
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	183.877.357	223.223.706
Ticari Borçlar		644.727.727	654.315.659
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4,6	598.065.971	591.227.508
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	46.661.756	63.088.151
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		297.990	140.060
Diğer Borçlar		62.502.509	417.891
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	62.048.214	1.531
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		454.295	416.360
Ertelenmiş Gelirler	8	26.335.333	94.025.114
Kısa Vadeli Karşılıklar		13.350.503	20.955.722
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		158.014	158.014
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	13.192.489	20.797.708
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	315.385	890.737
ARA TOPLAM		1.082.485.481	1.145.411.307
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.082.485.481	1.145.411.307
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	569.496.044	466.384.594
Ertelenmiş Gelirler	8	985.117	11.503.074
Uzun Vadeli Karşılıklar		260.253	238.464
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		260.253	238.464
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		570.741.414	478.126.132
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.653.226.895	1.623.537.439
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		110.957.694	217.473.068
Ödenmiş Sermaye	14	80.000.000	80.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	14	100.000.000	100.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-31.477	17.753
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-31.477	17.753

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-31.477	17.753
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	4.802.656	4.802.656
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		32.652.659	21.582.841
Net Dönem Karı veya Zararı		-106.466.144	11.069.818
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		110.957.694	217.473.068
TOPLAM KAYNAKLAR		1.764.184.589	1.841.010.507

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	15	125.171.758	110.788.770	61.211.918	56.586.836
Satışların Maliyeti	15	-86.864.704	-69.629.417	-43.286.150	-40.709.175
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		38.307.054	41.159.353	17.925.768	15.877.661
BRÜT KAR (ZARAR)		38.307.054	41.159.353	17.925.768	15.877.661
Genel Yönetim Giderleri	16	-12.258.124	-3.620.128	-5.790.457	-1.738.018
Pazarlama Giderleri	16	-7.451.239	-12.735.739	-4.266.474	-6.764.099
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		37.578.813	57.612.689	8.128.831	31.415.784
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-21.714.569	-34.459.164	-12.960.541	-5.402.037
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		34.461.935	47.957.011	3.037.127	33.389.291
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		19.500	0	0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	-50.000	0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		34.481.435	47.907.011	3.037.127	33.389.291
Finansman Gelirleri	18	920.016	334.283	907.838	151.165
Finansman Giderleri	18	-141.867.595	-43.805.535	-94.885.348	-9.672.214
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-106.466.144	4.435.759	-90.940.383	23.868.242
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	19	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-106.466.144	4.435.759	-90.940.383	23.868.242
DÖNEM KARI (ZARARI)		-106.466.144	4.435.759	-90.940.383	23.868.242
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-106.466.144	4.435.759	-90.940.383	23.868.242
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Adi Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	20	-1,33080000	0,05540000	-1,13680000	0,29830000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-49.230	-21.249	-23.279	-12.249
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-49.230	-21.249	-23.279	-12.249
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-49.230	-21.249	-23.279	-12.249
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-106.515.374	4.414.510	-90.963.662	23.855.993
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-106.515.374	4.414.510	-90.963.662	23.855.993

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		9.380.289	16.166.573
Dönem Karı (Zararı)		-106.466.144	4.435.759
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		112.001.122	21.784.840
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17	150.826	127.355
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		33.989	384.608
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	18	60.196.679	39.548.308
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		76.934.881	3.307.821
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-25.295.753	-21.465.381
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	9	-25.295.753	-21.465.381
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-19.500	50.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-19.500	50.000
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		0	-167.871
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		3.906.741	-10.011.795
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		27.192.087	33.459.272
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		3.059.200	-80.559
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		68.754.375	-26.657.523
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		4.743.010	-3.901.834
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-9.587.932	42.638.275
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		84.618	117.033
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-78.207.738	-43.232.195
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-12.130.879	-12.354.264
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		9.441.719	16.208.804
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-61.430	-42.231
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		3.818.488	24.707
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-110.382	-223.323
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-110.382	-223.323
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		7.140.000	515.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-3.211.130	-266.970
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-8.998.790	-25.121.413
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	440.900.000	314.457.078
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10	-455.221.974	-297.239.610
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış		62.000.000	0
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		0	68.976
Ödenen Faiz		-60.328.242	-35.429.429
Alınan Faiz		920.016	166.412
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		2.731.410	-7.144.840
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		4.199.987	-8.930.133
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		4.199.987	-8.930.133
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	3.278.267	15.840.628
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	7.478.254	6.910.495

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2018 – 30.06.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları												
	Kar Payları												
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması												
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
	Dönem Sonu Bakiyeler		80.000.000	100.000.000	-31.477		4.802.656	32.652.659	-106.466.144	110.957.694		110.957.694	