

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5		109.534.686	139.155.705
Ticari Alacaklar			36.117.587	36.761.527
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4,6		511.672	969.931
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		35.605.915	35.791.596
Diğer Alacaklar			10.601.908	5.807.755
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			10.601.908	5.807.755
Stoklar	7		300.324.641	360.814.267
Peşin Ödenmiş Giderler			15.650.567	14.877.649
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	8		15.650.567	14.877.649
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13		800.331	238.443
Diğer Dönen Varlıklar	13		17.542.907	23.915.880
ARA TOPLAM			490.572.627	581.571.226
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			490.572.627	581.571.226
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar			2.076.549	3.760.162
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		2.076.549	3.760.162
Diğer Alacaklar			1.269.155	1.395.092
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			1.269.155	1.395.092
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9		1.021.017.999	1.028.358.000
Maddi Duran Varlıklar	10		12.948.902	11.747.087
Peşin Ödenmiş Giderler	8		13.702.925	12.005.526
Diğer Duran Varlıklar	13		112.011.482	105.112.398
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			1.163.027.012	1.162.378.265
TOPLAM VARLIKLAR			1.653.599.639	1.743.949.491
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11		327.034.642	366.625.364
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	11		566.961.570	369.325.880
Ticari Borçlar			33.120.240	28.008.551
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4,6		16.911.112	17.641.682
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		16.209.128	10.366.869
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			514.740	705.000
Diğer Borçlar			156.205.835	57.050.808
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4		155.873.841	56.720.669
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			331.994	330.139
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			123.446.106	39.209.042
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8		123.446.106	39.209.042
Kısa Vadeli Karşılıklar			10.127.360	10.732.654
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			409.136	223.636
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13		9.718.224	10.509.018
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13		565.400	1.083.912
ARA TOPLAM			1.217.975.893	872.741.211
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.217.975.893	872.741.211
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	11		296.205.736	507.180.713
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8		175.040	6.699.865
Uzun Vadeli Karşılıklar			666.660	556.836
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			666.660	556.836
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			297.047.436	514.437.414
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			1.515.023.329	1.387.178.625
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			138.576.310	356.770.866

Ödenmiş Sermaye	14	295.000.000	205.000.000
Sermaye Avansı	14	0	360.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-2.218.849	-2.218.849
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	14	545.000.000	275.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		7.971.673	8.010.948
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		7.971.673	8.010.948
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	14	8.287.747	8.287.747
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-316.074	-276.799
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	7.021.505	7.021.505
Girişim Sermayesi Fonu		7.021.505	7.021.505
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-496.042.738	-205.526.249
Net Dönem Karı veya Zararı		-218.155.281	-290.516.489
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		138.576.310	356.770.866
TOPLAM KAYNAKLAR		1.653.599.639	1.743.949.491

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	15	189.955.469	183.554.301	88.249.243	43.792.913
Satışların Maliyeti	15	-66.046.737	-94.329.238	-25.699.552	-21.246.244
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		123.908.732	89.225.063	62.549.691	22.546.669
BRÜT KAR (ZARAR)		123.908.732	89.225.063	62.549.691	22.546.669
Genel Yönetim Giderleri	16	-20.883.919	-21.211.530	-6.200.903	-6.837.667
Pazarlama Giderleri	16	-53.907.123	-26.284.337	-31.016.924	-9.631.476
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		42.663.486	19.518.257	18.845.553	10.178.913
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-31.900.669	-16.634.815	-19.576.286	-8.156.457
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		59.880.507	44.612.638	24.601.131	8.099.982
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.596.239	3.885.000	0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		61.476.746	48.497.638	24.601.131	8.099.982
Finansman Gelirleri	19	2.502.712	2.819.421	409.542	1.425.279
Finansman Giderleri	19	-282.134.739	-289.809.041	-101.830.716	-79.003.559
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-218.155.281	-238.491.982	-76.820.043	-69.478.298
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	19	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-218.155.281	-238.491.982	-76.820.043	-69.478.298
DÖNEM KARI (ZARARI)		-218.155.281	-238.491.982	-76.820.043	-69.478.298
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-218.155.281	-238.491.982	-76.820.043	-69.478.298
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kayıp	21	-0,83950000	-2,57720000	-0,26040000	-0,46450000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-39.275	-88.480	-1.218	-25.896
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-39.275	-88.480	-1.218	-25.896
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0	0	0
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları, Vergi Etkisi		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-39.275	-88.480	-1.218	-25.896
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-218.194.556	-238.580.462	-76.821.261	-69.504.194
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-218.194.556	-238.580.462	-76.821.261	-69.504.194

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			283.017.819	-285.045.250
Dönem Karı (Zararı)			-218.155.281	-238.491.982
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			268.675.339	277.714.616
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17		377.060	236.875
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			2.828.324	158.177
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	18		153.275.911	248.739.318
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			113.790.283	32.465.246
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-1.596.239	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	9		-1.596.239	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			0	-3.885.000
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			232.497.761	-324.184.054
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			2.327.553	34.373.731
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-4.668.216	16.851.061
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-4.668.216	16.851.061
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			60.489.626	84.734.223
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			-2.470.317	-11.710.296
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			5.111.689	-245.853.621
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			99.076.476	-209.784.832
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			77.712.239	10.717.366
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-5.081.289	-3.511.686
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			283.017.819	-284.961.420
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			0	-83.830
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			7.357.365	6.064.520
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			45.768	6.633
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			45.768	6.633
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-1.624.643	0
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-1.624.643	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9		8.936.240	6.500.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9		0	-442.113
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-276.351.775	280.490.821
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			814.264.941	228.572.357
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-990.302.875	-254.895.773
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış			0	314.352.306
Ödenen Faiz			-146.460.981	-250.038.188
Alınan Faiz			2.502.712	2.819.421
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			43.644.428	239.680.698
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			14.023.409	1.510.091
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			14.023.409	1.510.091
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5		17.606.605	9.360.482
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5		31.630.014	10.870.573

Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Bağı Bakıyeler	80.000.000	0	100.000.000	0	-34.239			4.802.656	32.652.659	-235.960.059	-18.538.983		-18.538.983	
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
	Diğer Düzeltmeler														
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
	Transferler	0	0	0	0	0			0	-235.960.059	-235.960.059	0		0	
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	0	0	0	0	-88.480			0	0	-238.491.982	-238.580.462		-238.580.462	
	Dönem Karı (Zararı)														
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Sermaye Artırımı	125.000.000		175.000.000	0	0			0	0	0	300.000.000		300.000.000	
	Sermaye Azaltımı														
	Sermaye Avansı														
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	0	-2.218.849	0	0	0			2.218.849	-2.218.849	0	-2.218.850		-2.218.850	
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akışı Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe 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 (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe 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 (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe 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 (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
Dönem Sonu Bakıyeler	205.000.000	-2.218.849	275.000.000	0	-122.719			7.021.505	-205.526.249	-238.491.982	40.661.705		40.661.705		
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Dönem Bağı Bakıyeler			-2.218.849	275.000.000	8.287.747	-276.799			7.021.505	-205.526.249	-290.516.489	356.770.866		356.770.866	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
Hatalara İlişkin Düzeltmeler															
Diğer Düzeltmeler															
Düzeltmelerden Sonraki Tutar															
Transferler	90.000.000	-360.000.000	0	270.000.000	0	0		0	-290.516.489	290.516.489	0		0		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	0	0	0	0	0	-39.275		0		-218.155.281	-218.194.556		-218.194.556		
Dönem Karı (Zararı)															
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)															
Sermaye Artırımı															
Sermaye Azaltımı															
Sermaye Avansı															
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															

Carı Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları															
	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 Taahhüdü 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 Taahhüdü 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 Taahhüdü 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakiyeler		295.000.000	0	-2.218.849	545.000.000	8.287.747	-316.074		7.021.505	-496.042.738	-218.155.281	138.576.310		138.576.310	