

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren
Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar

İçindekiler

Ara Dönem Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Ara Dönem Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	3
Ara Dönem Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	4
Ara Dönem Özet Nakit Akış Tablosu	5
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar	6-30
Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	30-32

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
DÖNEN VARLIKLAR		32.385.045	25.731.143
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.891.276	1.209.084
Ticari alacaklar		1.701.769	2.512.784
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	31.536	117.197
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	1.670.233	2.395.587
Diğer alacaklar		39.498	12.721
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	39.498	12.721
Stoklar	9	24.844.383	20.121.454
Peşin ödenmiş giderler	17	373.361	487.948
Diğer dönen varlıklar	17	1.534.758	1.387.152
DURAN VARLIKLAR		170.616.459	171.363.214
Diğer Alacaklar		3.371.673	3.035.131
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	3.267.466	2.930.924
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	104.207	104.207
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	2.595.213	2.792.031
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	159.978.000	159.978.000
Maddi duran varlıklar	11	58.769	92.440
Maddi olmayan duran varlıklar	12	664.056	834.243
Peşin ödenmiş giderler	17	246.187	816.737
Diğer duran varlıklar	17	3.702.561	3.814.632
TOPLAM VARLIKLAR		203.001.504	197.094.357

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2016 Tarihi İtibarıyla
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		25.746.901	21.133.441
Kısa vadeli borçlanmalar	6	5.428.062	5.083.876
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	9.618.885	6.574.919
Ticari borçlar		2.689.973	2.166.240
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3	1.290.123	1.040.474
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1.399.850	1.125.766
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	75.342	121.538
Diğer borçlar		76.127	85.628
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	4.387	4.387
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	71.740	81.241
Kısa vadeli karşılıklar		47.453	47.453
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	47.453	47.453
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	7.811.059	7.053.787
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		22.410.688	19.930.341
Uzun vadeli borçlanmalar	6	22.244.965	19.805.769
Uzun vadeli karşılıklar		165.723	124.572
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	165.723	124.572
ÖZKAYNAKLAR		154.843.915	156.030.575
Ödenmiş sermaye	18	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	18	2.481.981	2.481.981
Paylara İlişkin Primler(İskontolar)		117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.187.526	1.187.526
Diğer Yedekler	18	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		7.357	16.535
<i>Diğer Kazançlar/Kayıplar</i>		7.357	16.535
Geçmiş yıllar karları veya zararları	18	34.127.188	33.284.453
Net dönem karı veya zararı		(1.177.482)	842.735
TOPLAM KAYNAKLAR		203.001.504	197.094.357

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

		Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Notlar					
KAR VEYA ZARAR KISMI:					
Hasılat	19	5.841.595	2.099.590	10.515.333	2.423.592
Satışların maliyeti	19	(1.962.981)	(678.306)	(5.752.622)	(890.469)
BRÜT KAR /ZARAR		3.878.614	1.421.284	4.762.711	1.533.123
Genel yönetim giderleri	20	(1.768.021)	(614.352)	(2.089.767)	(688.271)
Pazarlama giderleri	20	(28.143)	1.729	(265.172)	(44.898)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	36.076	(19.108)	2.370	--
Esas faaliyetlerden diğer giderler	22	(102.246)	(102.246)	--	--
FAALİYET KARI		2.016.280	687.307	2.410.142	799.954
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Karlarından/zararlarından paylar	13	(196.818)	(63.623)	(128.588)	(42.552)
FİNANSMAN GELİRİ/GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		1.819.462	623.684	2.281.554	757.402
Finansman gelirleri	23	269.382	88.892	240.305	89.471
Finansman giderleri	24	(3.266.326)	(1.202.461)	(3.123.941)	(1.055.179)
VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(1.177.482)	(489.885)	(602.082)	(208.306)
Dönem vergi geliri /(gideri)		-	-	-	-
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(1.177.482)	(489.885)	(602.082)	(208.306)
Pay başına kayıp	26	(0,013)	(0,005)	(0,007)	(0,002)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(9.178)	(6.477)	13.173	(4.002)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal (kayıp) / kazançlar	16	(9.178)	(6.477)	13.173	(4.002)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(1.186.660)	(496.362)	(588.909)	(212.308)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Özkaynak Değişim Tablosu
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler			Birikmiş karlar		
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Payihraç primleri /iskontoları	Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar/ (kayıplar)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer Yedekler	Geçmiş yıl karları/zararlar	Net dönem karı/(zararı)	Toplam
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler		89.100.000	2.481.981	117.345	999	1.187.526	29.000.00	33.784.836	(500.383)	155.172.304
Transferler		--	--	--	--	--	--	(500.383)	500.383	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	13.173	--	--	--	(602.082)	(588.909)
30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	89.100.000	2.481.981	117.345	14.172	1.187.526	29.000.00	33.284.453	(602.082)	154.583.395
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler		89.100.000	2.481.981	117.345	16.535	1.187.526	29.000.00	33.284.453	842.735	156.030.575
Transferler		--	--	--	--	--	--	842.735	(842.735)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(9.178)	--	--	--	(1.177.482)	(1.186.660)
30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	89.100.000	2.481.981	117.345	7.357	1.187.526	29.000.00	34.127.188	(1.177.482)	154.843.915

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL.)

		Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015
Notlar			
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem Karı(Zararı)		(1.177.482)	(602.082)
<i>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	203.863	215.952
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	21	31.973	23.997
Şüpheli ticari alacak karşılığı ile ilgili düzeltmeler	21	102.246	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	196.818	128.588
Faiz gelirleri (giderleri) ile ilgili düzeltmeler	24	2.900.329	3.071.616
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		2.257.747	2.838.071
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>		<i>(4.334.846)</i>	<i>(2.260.748)</i>
Ticari alacaklardaki azalış(artış) ile ilgili düzeltmeler		708.769	(1.243.326)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(1.832.271)	(335.264)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış(artış) ile ilgili düzeltmeler		(363.319)	(357.156)
Stoklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(4.722.929)	887.437
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış(artış) ile ilgili düzeltmeler		649.605	683.233
Ticari borçlardaki artış(azalış) ile ilgili düzeltmeler		523.730	3.596.566
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış(azalış) ile ilgili düzeltmeler		701.569	(970.742)
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/sağlanan net nakit		(2.077.099)	5.098.819
B. Yatırım faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	--	(1.200)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11-12	--	(38.462)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		--	(39.662)
C. Finansman faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		8.000.000	--
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.164.908)	(1.617.946)
Ödenen faiz		(2.908.072)	(3.160.412)
Finansman faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan nakit akışları		2.927.020	(4.778.358)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		849.921	280.799
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	434.232	426.898
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	1.284.153	707.697

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş., 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 20 Ocak 1992 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilip, 24 Ocak 1992 tarih ve 2952 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'ne ilan edilerek kurulmuştur. Şirket bir menkul kıymet yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunurken gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve SPK'nın 11 Ağustos 2006 tarihli izni sonrası, 6 Eylül 2006 tarihli Olağanüstü Genel Kurulu'nda onaylandığı üzere "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüşerek unvanını "Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ("Şirket") olarak değiştirmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı unvanının alınması ve faaliyet konusu değişikliği 11 Eylül 2006 tarih ve 6639 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve tescil edilmiştir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket'in kayıtlı adresi; Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy/İstanbul'dur. Şirket bünyesinde 22 kişi (31 Aralık 2015: 20) çalışmaktadır.

Şirket faaliyetlerini tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek) yürütmektedir.

Şirket'in (Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı olarak) hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BİST") işlem görmektedir.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir (Not 18):

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")	48,51	43.230.689	48,51	43.230.689
Global Financial Products Ltd	1,48	1.314.687	1,48	1.314.687
Diğer (halka açık)	50,01	44.554.624	50,01	44.554.624
Toplam	100,00	89.100.000	100,00	89.100.000

Şirket'in hisselerinin tamamı adi hisseler olup ortakların herhangi bir imtiyaz hakkı bulunmamaktadır.

Şirket'in müşterek yönetime tabi diğer ortaklığı olan Maya Turizm Limited ("Maya") Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ("KKTC") kurulmuş bir şirkettir. Maya, Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi'ni geliştirmek üzere kurulmuş olup, Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi, Resort Otel, SPA, çok amaçlı konferans salonu, casino, spor tesisleri, apartmanlar ve müstakil konutları içerecek şekilde tasarlanmaktadır. İlişikteki finansal tablolarda, Maya özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 TMS'ye 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" ("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 ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

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.

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2.1.3 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir ve aksi belirtilmedikçe tam olarak sunulmuştur.

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak hazırlanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.1.5 Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Konsolidasyona dahil edilen müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tabloları ilişikteki finansal tabloların tarihi itibarıyla hazırlanmıştır. Müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına Şirket tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

2.1.5.1 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

Müşterek yönetime tabi ortaklık, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Maya adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklık, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir müşterek yönetime tabi ortaklıktaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kar paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.5 Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

2.1.5.1 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık (devamı)

Finansal tablolar, müşterek kontrolün başladığı tarihten bittiği tarihe kadar, Şirket'in muhasebe politikalarının uyumu için yapılan düzeltme kayıtlarından sonraki Şirket'in özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların kar veya zarar ile diğer kapsamlı gelirindeki payını içerir.

Müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

Aşağıdaki tablo, 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2016 (%)	2015 (%)
Maya	50	50

2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal 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.

31 Aralık 2015 tarihine ilişkin tutarlar cari dönem sunumuna uygunluk açısından ilişikteki finansal tablolarda yeniden sınıflandırılmıştır.

2015 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, "ilişkili taraflara diğer borçlar" içerisinde gösterilen, 798.469 TL tutarındaki sigorta borçları, karşılaştırmalı finansal tablolarda "ilişkili taraflara ticari borçlar" altında gösterilmiştir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, "ilişkili taraflara diğer borçlar" içerisinde gösterilen, 242.005 TL tutarındaki Global Menkul Değerler'e olan borç karşılaştırmalı finansal tablolarda "ilişkili taraflara ticari borçlar" altında gösterilmiştir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal tablolarda "dönen varlıklar" içerisinde gösterilen 104.207 TL tutarındaki "ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar", karşılaştırmalı finansal tablolarda "duran varlıklar" altında "ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar" olarak sınıflandırılmıştır.

Yapılan bu sınıflamanın kar veya zarar tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Finansal tabloların SPK'nın II-14.1 No'lu Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 2. Maddesi'ne uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Not 16 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in muhasebe politikaları ve açıklamaları finansal ve finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer ile ölçülmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerleme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

1'inci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2'nci seviye: 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3'üncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

2.1.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması ¹
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler ¹
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi ¹
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	TFRS 1 ²
TMS 1 (Değişiklikler)	Açıklama Hükümleri ²
2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19 ²
TMS 27 (Değişiklikler)	Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi ²
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları ²
TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler)	Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması ²
TFRS 14	Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları ²

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

² 1 Ocak 2016 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

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.

TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler) Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler

Bu standart, 'taşıyıcı bitkilerin', TMS 41 standardı yerine, maddi duran varlıklar sınıflandırması altında, ilk muhasebeleştirme kaydı sonrasında maliyet ya da yeniden değerlendirme esasına göre ölçülmesine imkan sağlayacak şekilde TMS 16 standardı kapsamında ele alınmasını belirtir. Bu standartta ayrıca 'taşıyıcı bitki' tarımsal ürünlerin üretimi veya temini için kullanılan, bir dönemden fazla ürün vermesi beklenen ve önemsiz kalıntı satışları dışında tarımsal ürün olarak satılma olasılığının çok düşük olduğu yaşayan bir bitki olarak tanımlanmıştır. Bu standartta taşıyıcı bitkilerden yetiştirilen ürünlerin TMS 41 standardının kapsamında olduğu da belirtilmektedir.

TMS 16 ve TMS 41'de yapılan bu değişiklikler sırasıyla TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 standartlarının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi

Bu standart, işletme teşkil eden müşterek bir faaliyette pay edinen işletmenin:

- TFRS 11'de belirtilen kurallara aykırı olanlar haricinde, TFRS 3 ve diğer TMS'lerde yer alan işletme birleşmeleriyle ilgili tüm muhasebeleştirme işlemlerinin uygulaması, ve
- TFRS 3 ve diğer TMS'ler uyarınca işletme birleşmelerine ilişkin açıklanması gereken bilgileri açıklamasını öngörür.

TFRS 11'de yapılan bu değişiklik TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 1: Bu değişiklik işletmenin TMS'yi ilk defa uygulaması durumunda TMS'lerin hangi versiyonlarının kullanılacağı konusuna açıklık getirir.

TMS 1 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri

Bu değişiklikler; finansal tablo hazırlayıcılarının finansal raporlarını sunmalarına ilişkin olarak farkında olunan zorunluluk alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir.

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 5: Satış amaçlı elde tutulan bir duran varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan duran varlığa sınıflandığı ya da tam tersinin olduğu durumlara ve bir varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılmasına son verildiği durumlara ilişkin ilave açıklamalar getirmektedir.

TFRS 7: Bir hizmet sözleşmesinin devredilen bir varlığın devamı olup olmadığı ve ara dönem finansal tablo açıklamalarındaki mahsuplaştırma işlemi konusuna netlik getirmek amacıyla ilave bilgi verir.

TMS 34: Bilginin 'ara dönem finansal raporda başka bir bölümde' açıklanmasına açıklık getirmektedir.

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler TMS 19 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

TMS 27 (Değişiklikler) Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi

Bu değişiklik işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğine izin vermektedir.

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya ayni sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

Bu değişiklik, yatırım işletmelerinin konsolidasyon istisnasını uygulamaları sırasında ortaya çıkan sorunlara aşağıdaki şekilde açıklık getirir:

- Ara şirket için konsolide finansal tablo hazırlanmasına ilişkin istisnai durum, bir yatırım işletmesinin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer üzerinden değerlediği hallerde dahi, yatırım işletmesinin bağlı ortaklığı olan ana şirket için geçerlidir.
- Ana şirketin yatırım faaliyetleri ile ilgili olarak hizmet sunan bir bağlı ortaklığın yatırım işletmesi olması halinde, bu bağlı ortaklık konsolidasyona dahil edilmemelidir.
- Bir iştirakin ya da iş ortaklığının özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirildiği hallerde, yatırım işletmesinde yatırım işletmesi amacı gütmeyen bir yatırımcı iştirakteki ya da iş ortaklığındaki payları için uyguladığı gerçeğe uygun değer ölçümünü kullanmaya devam edebilir.
- Tüm iştiraklerini gerçeğe uygun değerden ölçen bir yatırım işletmesi, yatırım işletmelerine ilişkin olarak TFRS 12 standardında belirtilen açıklamaları sunar.

TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları

TFRS 14 *Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları* standardı uyarınca Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayacak bir işletmenin, belirli değişiklikler dahilinde, 'düzenlemeye dayalı erteleme hesaplarını' hem TFRS'lere göre hazırlayacağı ilk finansal tablolarında hem de sonraki dönem finansal tablolarında önceki dönemde uyguladığı genel kabul görmüş muhasebe standartlarına göre muhasebeleştirmeye devam etmesine izin verilir.

TFRS 14, TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

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>

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

TFRS 9'un zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2018 tarihinden önce olmamak kaydıyla ertelenmiştir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket ara dönem özet finansal tablolarını TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarını içermesi gereken açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2015 tarihli finansal tabloları ile birlikte okunmalıdır. Ayrıca, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır.

3 İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirket’in, ana ortağı ve kontrol eden taraf Global Holding’tir. Şirket’in ilişkili tarafları Global Holding ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

Şirket’in, 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Dönen Varlıklar		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	31.536	117.197
Duran Varlıklar		
<i>Diğer alacaklar</i>		
Maya	3.267.466	2.930.924
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Ticari Borçlar</i>		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	788.460	798.469
Global Menkul Değerler A.Ş.	247.460	242.005
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	250.291	--
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	3.912	--
Toplam	1.290.123	1.040.474
<i>Diğer borçlar:</i>		
Diğer	4.387	4.387

Şirket’in, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, 31.536 TL tutarındaki ilişkili taraflardan ticari alacakları, Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş. tarafından Sümerpark AVM’de bir bölümün kiralanması sonucu oluşmuştur (31 Aralık 2015: 117.197 TL).

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, uzun vadeli alacaklar içerisinde sınıflanan 3.267.466 TL Kıbrıs’ta geliştirilecek proje için Şirket tarafından Maya’ya verilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 2.930.924 TL) (Not 8).

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan Şirket’in portföydeki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır.

3 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

30 Eylül 2016 itibarıyla Tenera Enerji Ticaret A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföydeki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait elektrik hizmetlerinden doğan borçlardır.

İlişkili kuruluşlar ile işlemler

Şirket'in, 30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
<i>Satış amaçlı gayrimenkul satışları</i>				
Global Holding	--	--	1.840.029	--
<i>Kira geliri</i>				
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	21.627	5.705	24.861	9.285
<i>Faiz geliri</i>				
Maya	242.818	84.774	204.747	72.158
<i>Faiz gideri</i>				
Global Menkul Değerler A.Ş.	19.947	6.686	16.403	6.063
<i>Kira giderleri</i>				
Global Holding	30.293	10.312	28.252	10.042
<i>Sigorta giderleri</i>				
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	229.621	77.779	188.653	62.883
<i>Elektrik Giderleri</i>				
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	336.840	--	--	--
<i>Diğer giderler</i>				
Global Menkul Değerler A.Ş.	8.888	7.687	28.830	2.082
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	5.371	1.207	--	--

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime yapılan ödemeler 197.881 TL tutarında maaş ve 137.247 TL tutarındaki huzur hakkından oluşmaktadır (30 Eylül 2015: sırasıyla 196.557 TL ve 138.321 TL).

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kasa	2.831	5.272
Bankalar	3.888.445	1.203.812
- Vadesiz mevduat	3.888.445	1.203.812
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	3.891.276	1.209.084
Bloke mevduat	(2.607.123)	(774.852)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.284.153	434.232

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 639.427 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 604.679 TL).

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sky City ofis projesi için refinansman kredisini kullandıran Odeabank A.Ş. nezdinde 1.967.696 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 170.173).

5 Ticari Alacaklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Alacak çek ve senetleri	903.354	1.297.933
Alıcılar	766.879	1.097.654
Şüpheli alacaklar	825.455	729.458
Şüpheli alacaklar karşılığı	(825.455)	(729.458)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	31.536	117.197
Toplam	1.701.769	2.512.784

Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, 766.879 TL olan "Alıcılar" hesabının 704.015 kısmı Sümerpark Alışveriş Merkezi ("Sümerpark AVM") kiracıları alacaklarından, 62.864 TL tutarındaki kısmı ise diğer kira geliri alacaklarından oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, 1.097.654 TL olan "Alıcılar" hesabının 154.671 TL tutarındaki kısmı satışını gerçekleştirdiği Sümerpark Evleri konut projesine ait konut satışlarından 837.933 TL tutarındaki kısmı, Sümerpark Alışveriş Merkezi ("Sümerpark AVM") kiracıları alacaklarından ,105.050 TL tutarındaki kısmı ise diğer kira gelirleri alacaklarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 686.761 TL tutarındaki kısmı, Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan ama henüz teslimi gerçekleşmemiş "Sümerpark Evleri" konut projesi kapsamında satış yaptığı daire sahipleri ,(31 Aralık 2015: 1.168.668 TL), 216.593 TL tutarındaki kısmı ise Sümerpark AVM kiracıları (31 Aralık 2015: 129.265 TL) tarafından verilmiştir.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	729.458	729.458
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	102.246	--
Dönem içinde yapılan tahsilatlar	(6.249)	--
Kapanış bakiyesi	825.455	729.458

Sümerpark AVM kiracılarıyla imzalanmış ya da imzalanacak kira sözleşmelerinden doğan alacakların tamamı refinansman kredisini sağlayan banka lehine temlik edilmiştir.

6 Borçlanmalar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

		30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
		Orijinal döviz tutarı	TL	Orijinal döviz	TL
Kısa vadeli banka kredileri	AVRO	1.615.110	5.428.062	1.599.911	5.083.876
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	TL	9.618.885	9.618.885	6.574.919	6.574.919
Uzun vadeli banka kredileri	TL	22.244.965	22.244.965	19.805.769	19.805.769
Toplam finansal borçlar			37.291.912		31.464.564

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, açık olan banka kredilerine ilişkin vade ve şartlar aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2016				
Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri	
Teminatlı banka kredisi	TL TR Libor+%5	2021	12.880.381	
Teminatlı banka kredisi	TL %14,5	2021	8.114.653	
Teminatlı banka kredisi	TL TR Libor+%4,95	2018	10.868.816	
Teminatlı banka kredisi	AVRO %3,5	2016	5.428.062	
				37.291.912
31 Aralık 2015				
Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri	
Teminatlı banka kredisi	TL TR Libor+%5	2021	14.692.913	
Teminatlı banka kredisi	TL %14,5	2021	8.594.226	
Teminatlı banka kredisi	TL TR Libor+%4,95	2018	3.093.549	
Teminatlı banka kredisi	AVRO %3,5	2016	5.083.876	
				31.464.564

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
1 yıldan kısa	15.046.947	11.658.795
1 – 2 yıl arası	10.769.819	6.422.423
2 – 3 yıl arası	5.303.018	5.494.771
3 yıldan fazla	6.172.128	7.888.575
	37.291.912	31.464.564

6 Borçlanmalar (devamı)

- Şirket, 2 Mayıs 2013 tarihinde, yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan Sümerpark AVM'nin finansmanı kapsamında kullanmış olduğu banka kredilerinin refinansmanına yönelik olarak toplam 23.000.000 TL tutarında genel nakdi ve gayrinakdi kredi ("refinansman kredisi") sözleşmesi imzalamıştır.

Global Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış olduğu refinansman kredisinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine refinansman kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur. Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir varlıkları üzerine refinansman kredisini kullandıran banka lehine 1. dereceden 35.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. Şirket'in Sümerpark AVM ile ilgili tüm hesapları refinansman kredisini kullandıran banka nezdinde banka hesapları ("proje hesabı") üzerine banka lehine rehin tesis edilecektir.

- Şirket, 21 Şubat 2014 tarihinde, genel finansman için 12.125.000 TL limitli %14.5 sabit faiz ile Genel Kredi Sözleşmesi imzalamıştır. Şirket, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla söz konusu limitten 9.000.000 TL kredi kullanmıştır. Global Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış ve kullanacak olduğu kredilerinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur.
- Şirket, 30 Eylül 2015 tarihinde portföyünde yer alan Sky City ofis projesinin finansmanı kapsamında Odea Bank A.Ş. ile toplam 18.000.000 TL tutarında genel nakdi kredi sözleşmesi imzalamıştır. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla söz konusu limitten 11.000.000 TL kredi kullanılmıştır.

Proje kapsamında refinansman kredisini kullandıran banka lehine Denizli ili ,Merkezefendi ilçesi, 6226 ada M22A22B2D pafta 1 numaralı parselde kayıtlı B,C,D bloklarında yer alan bağımsız bölümler üzerinde 1.dereceden 36.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. Global Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış ve kullanacak olduğu kredilerinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur. Şirket'in Sky City ofis projesi ile ilgili tüm hesapları refinansman kredisini kullandıran banka nezdinde banka hesapları ("proje hesabı") üzerine banka lehine rehin tesis edilecektir.

- Şirket, 01 Temmuz 2016 tarihinde, genel finansman için 1.600.000 Avro limitli % 0,30 aylık sabit faiz ile Genel Kredi sözleşmesi imzalamıştır.

7 Ticari Borçlar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlar	537.907	277.845
Bakım ve onarım işlerine ilişkin borçlar	299.804	216.809
Güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlar	193.597	98.214
Temizlik hizmetlerine ilişkin borçlar	189.319	149.113
Müteahhit firmalara borçlar	20.611	15.654
Reklam hizmetlerine ilişkin borçlar	10.108	41.265
Elektrik hizmetlerine ilişkin borçlar	29	250.920
Diğer borçlar	148.475	75.946
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	1.290.123	1.040.474
Toplam	2.689.973	2.166.240

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Personelden alacaklar	4.235	12.721
Diğer alacaklar	35.263	--
Toplam	39.498	12.721

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 3)	3.267.466	2.930.924
Verilen depozito ve teminatlar	104.207	104.207
Toplam	3.371.673	3.035.131

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflara borçlar (Not 3)	4.387	4.387
Danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlar	71.740	81.241
	76.127	85.628

9 Stoklar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla stoklar satış amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Stoklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Sümerpark Evleri	3.718.003	4.605.982
Sky City Ofis Projesi	21.126.380	15.515.472
	24.844.383	20.121.454

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yapılmakta olan satış amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Açılış bakiyesi	20.121.454	8.493.867
Girişler	5.682.687	4.045.805
Çıkışlar ^(*)	(959.758)	(4.933.242)
Kapanış bakiyesi	24.844.383	7.606.430

(*) 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 959.758 TL olan “Çıkışlar” tutarı, satış amaçlı gayrimenkul satış maliyetinden oluşmaktadır (30 Eylül 2015: 4.933.242 TL).

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler 5.610.908 TL ofis projesi ile ilgili yapılan harcamalar ve 71.779 TL 3.blok konutların hakediş bedelinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler 2.187.236 TL ofis projesi ile ilgili yapılan harcamalar ve 1.858.569 TL 3.blok konutların hakediş bedelinden oluşmaktadır.

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başı	159.978.000	169.765.000
Girişler	--	1.200
Dönem sonu	159.978.000	169.766.200

Denizli Sümerpark AVM

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, 12 Mart 2011 tarihinde hizmete açılan Sümerpark AVM'den oluşmaktadır.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 146.560.520 TL'dir. 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir refansman kredisinin teminatı olarak 1. dereceden 35.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin 20 yıllığına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Sümerpark AVM'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 159.978.000 TL'dir. Maliyet yaklaşımı yöntemi ile arsa değeri ve arsa değeri üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri belirlenmektedir. Buna göre arsa emsal bedeli 35.736.000 TL, arsa üzerindeki inşai yatırımlarının değeri ise 124.242.000 TL olarak belirlenmiştir.

11 Maddi Duran Varlıklar

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2016	Girişler	30 Eylül 2016 2016
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	522.528	--	522.528
Toplam	555.128	--	555.128

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2016	Cari Dönem Amortismanı	30 Eylül 2016
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(430.088)	(33.681)	(463.759)
Toplam	(462.688)	(33.681)	(496.369)
Net maddi duran varlıklar	92.440		58.769

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2015	Girişler	30 Eylül 2015
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	494.217	28.311	522.528
Toplam	526.817	28.311	555.128

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2015	Cari Dönem Amortismanı	30 Eylül 2015
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(368.289)	(47.020)	(415.309)
Toplam	(400.889)	(47.020)	(447.909)
Net maddi duran varlıklar	125.928		107.219

12 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2016	Girişler	30 Eylül 2016
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	80.071	--	80.071
Toplam	2.778.395	--	2.778.395

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2016	Cari Dönem İtfa payı	30 Eylül 2016
Haklar	(1.872.409)	(167.878)	(2.040.287)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(71.743)	(2.309)	(74.052)
Toplam	(1.944.152)	(170.187)	(2.114.339)
Net maddi olmayan duran varlıklar	834.243		664.056

1870 yılında yapılan 6. Vakıf Han binası, 1 Şubat 2005 tarihinde 15 yıllığına "restore et/işlet/devret" sistemi ile Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. Bina iş merkezi olarak kullanılmakta olup, kira geliri sağlanmaktadır. Şirket, ilişikteki finansal tablolarda Vakıf Han kullanım hakkını maddi olmayan duran varlıklara sınıflamaktadır.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2015	Girişler	30 Eylül 2015
Haklar	2.698.324	3.667	2.701.991
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	69.920	6.484	76.404
Toplam	2.768.244	10.151	2.778.395

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2015	Cari Dönem İtfa payı	30 Eylül 2015
Haklar	(1.648.572)	(168.932)	(1.817.504)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(69.920)	--	(69.920)
Toplam	(1.718.492)	(168.932)	(1.887.424)
Net maddi olmayan duran varlıklar	1.049.752		890.971

13 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

İş ortaklıkları

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlenen iş ortaklıklarının taşınan değerleri ve özkaynak yöntemine konu sahiplik oranları aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2016	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2015
Maya	50	2.595.213	50	2.792.031
		2.595.213		2.792.031

Özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilen müşterek yönetime tabi işletmelerin özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Toplam varlıklar	2.178.652	2.182.986
Toplam yükümlülükler	(4.032.587)	(3.643.285)
Net yükümlülükler	(1.853.935)	(1.460.299)

	30 Eylül 2016
Gelirler	20.960
Giderler (-)	(414.596)
Zarar ve toplam kapsamlı gelir (%100)	(393.636)
Eliminasyonlar	--

**Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam
Kapsamlı gelirdeki payı**

(196.818)

Şirket, özkaynak metoduyla muhasebeleştirdiği Maya'daki net yatırımına ilişkin gerçekleştirdiği değer düşüklüğü çalışmasında Maya'nın finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen etkiler sonrası kayıtlı değerini gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırmış ve bir değer düşüklüğü olmadığı sonucuna ulaşmıştır. Değer düşüklüğü testine tabii tutulan yatırım Maya'nın satın alınması esnasında ortaya çıkan 3.522.181 TL tutarındaki şerefiyeyi de kapsamaktadır. Maya KKTC Hükümeti ile yaptığı sözleşmeler uyarınca Tatlısu Magosa'da tahsis edilen arazi üzerinde otel, villa ve apart bulunan tatil köyü projesi yapacaktır. Rapor tarihi itibarıyla arazi üzerinde istimlak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaat başlanmamıştır.

Şirket 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde, Maya'nın özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan zararları ilişikteki finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların zararlarından paylar altında muhasebeleştirilmiştir

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Dava karşılıkları ⁽¹⁾	47.453	47.453
Toplam	47.453	47.453

(1) Tazminat talepli dava

Sümerpark AVM inşaatı ile ilgili olarak komşu parsel maliki tarafından arsasına dökülen molozlarla ilgili 36.000 TL tazminat talepli dava açılmıştır. 29 Mart 2013 tarihinde görülen son davada davanın kısmen kabulüne karar verilerek, faizi ile birlikte eski hale getirme bedeli olarak 45.870 TL ve ecrimisil bedeli olarak 1.583 TL'nin Şirket'ten alınarak davacıya verilmesine hükmedilmiştir. Kararın bozulması ve icranın geri bırakılması talebiyle temyiz edilmiştir. Şirket, 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla hükme konu olan 47.453 TL tutarı dava karşılığı olarak kaydetmiştir.

15 Taahhütler

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Şirket tarafından verilen TRİ'ler		
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	71.139.485	71.139.485
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
- Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine vermiş olduğu TRİ'ler ⁽ⁱⁱ⁾	259.672	252.608
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
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 Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
	71.399.157	71.392.093

⁽ⁱ⁾ Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin tamamı TL cinsindendir.

⁽ⁱⁱ⁾ Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı lehine vermiş olduğu TRİ'leri (Şirket'in söz konusu ortaklıklardaki kontrol oranı nispetinde) kapsamaktadır. 30 Eylül 2016 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 239.672 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir (31 Aralık 2015: 80.000 ABD Doları karşılığı 232.608 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir).

15 Taahhütler (devamı)

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2015: %0).

Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerindeki ipotekler Not 10 ve Not 11'de açıklanmıştır.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, bilanço dışı yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Verilen Teminat Mektupları:		
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi	259.672	252.608
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	96.285	96.285
Özelleştirme İdaresi	43.200	43.200
Toplam	399.157	392.093

16 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar ve Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, 75.342 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2015: 121.538 TL) 12.186 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2015: 68.431 TL) personele borçlar, 63.156 TL (31 Aralık 2015: 53.107 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden ve sgk borçlarından oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	165.723	124.572
Toplam	165.723	124.572

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, azami 4.297 TL (31 Aralık 2015: 3.828 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

TMS 19 – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5 enflasyon ve %9 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,81 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2015: %3,81). Şirket, 30 Eylül 2016 itibarıyla tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar hesabında muhasebeleştirilmektedir.

16 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar ve Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başındaki kıdem tazminatı karşılığı	124.572	106.808
Faiz maliyeti	23.647	16.886
Hizmet maliyeti	8.326	7.111
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	9.178	(13.173)
Kıdem tazminatı karşılığı	165.723	117.632

17 Peşin Ödenmiş Giderler, Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Peşin Ödenmiş Giderler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenmiş giderler- kısa vadeli	373.361	487.948
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli	246.187	816.737
Toplam	619.548	1.304.685

Diğer Dönen Varlıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İndirilecek KDV	1.505.290	1.346.829
Peşin ödenmiş vergiler	18.318	29.171
Diğer	11.150	11.152
Toplam	1.534.758	1.387.152

Diğer Duran Varlıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İndirilecek KDV	3.702.561	3.814.632
Toplam	3.702.561	3.814.632

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Alınan avanslar (*)	6.750.581	6.156.968
Gelecek aylara ait gelirler	1.040.718	849.900
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	19.760	46.919
Toplam	7.811.059	7.053.787

(*) 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 itibarıyla alınan avanslar, Şirket'in Sümerpark Evleri konut projesine istinaden 3'üncü blok için ve Sky City ofis projesi için gerçekleştirdiği satışlardan aldığı avanslardan oluşmaktadır.

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 89.100.000 TL'dir (31 Aralık 2015: 89.100.000 TL). 0 Haziran 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 0.01 TL nominal değerde 8.910.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir (31 Aralık 2015: 0.01 TL nominal değerde 8.910.000.000 adet hisse).

Şirket'in hisselerinin tamamı adi hisseler olup ortakların herhangi bir imtiyazlı hakkı bulunmamaktadır.

Sermaye düzeltme farkları

Şirket ortakları tarafından ödenmiş sermayeye yapılan nakit ilavelerin TL'nin 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla satın alma gücüne göre enflasyon etkisini yansıtabilecek şekilde düzeltildiğinde 2.481.981 TL tutarında sermaye enflasyon düzeltmesi farkı oluşmaktadır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabı 1.187.526 TL tutarında yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Geçmiş yıl karları

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl karları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıl karları	34.088.550	33.245.815
Toplam	34.127.188	33.284.453

Özel fonlar

15 Şubat 2011 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 35.900.000 TL tutarında azaltılmasına ve SPK ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın izinleri sonucunda Şirket Ana Sözleşmesi'nin bu yönde tadiline karar verilmiştir. Sermaye azaltımını tamamlayıcı işlem olarak sermayenin 29.000.000 TL artırılması işlemi çerçevesinde, sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak paylar SPK tarafından 17 Şubat 2011 tarih ve GYO.78/75 sayılı karar ile kayda alınmıştır.

Şirket'in 35.900.000 TL tutarındaki sermaye azaltımı 22 Şubat 2011 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Şirket, hissedarlarına rüçhan haklarını 1-15 Mart 2011 tarihleri arasında kullandırmış olup, rüçhan haklarının kullanılmasından arta kalan paylar nedeniyle tasarruf sahiplerine satış işlemi 1-15 Nisan 2011 arasında gerçekleştirilmiştir.

19 Nisan 2011 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden Şirket'in 96.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermayesinin 35.900.000 TL azaltılmasına ve eş zamanlı olarak 29.000.000 TL tutarında bedelli sermaye artırımını yapılarak 89.100.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. Şirket sermaye azaltımına ilişkin tutarın 29.000.000 TL tutarındaki kısmını özel fon olarak kaydetmiştir.

Şirket'in 60.100.000 TL'ye azaltılan sermayenin 89.100.000 TL'ye artırılması işlemi tamamlanmış olup, SPK'dan konuya ilişkin olarak alınan Sermaye Artırımının Tamamlanmasına İlişkin Belge, 13 Mayıs 2011 tarihinde tescil edilmiş ve 20 Mayıs 2011 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

19 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in, 30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Hasılat	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Satış amaçlı gayrimenkul satışları	1.204.428	503.978	6.166.529	830.000
Sümerpark AVM kira gelirleri	4.196.972	1.419.534	3.603.535	1.333.097
Diğer kira gelirleri (*)	440.195	176.078	745.269	260.495
	5.841.595	2.099.590	10.515.333	2.423.592

Satışların maliyeti	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	(996.154)	(409.383)	(4.933.242)	(572.823)
Kira gelirleri maliyeti	(810.577)	(216.839)	(663.130)	(265.563)
İtfa payları	(156.250)	(52.084)	(156.250)	(52.083)
	(1.962.981)	(678.306)	(5.752.622)	(890.469)

(*) 30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait elde edilen kira geliri Şirket'in üçüncü kişiden kiraladığı bir gayrimenkulü başka bir üçüncü kişiye kiralamasından elde ettiği kira gelirinden oluşmaktadır.

20 Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Personel giderleri	1.317.543	467.715	1.282.611	418.634
Kira giderleri	128.293	43.312	117.893	40.642
Danışmanlık giderleri	56.375	17.148	147.182	96.813
Amortisman ve itfa payları	47.613	12.613	59.702	20.163
Bilgi işlem giderleri	18.062	2.146	51.318	14.717
Taşıt aracı giderleri	18.451	6.287	27.198	11.157
Haberleşme giderleri	14.814	3.342	12.511	2.904
Seyahat giderleri	10.664	2.665	5.997	2.037
Noter ve resmi takip giderleri	10.141	2.140	75.391	5.483
Sümerpark konut giderleri	4.263	1.968	131.704	14.042
Diğer	141.802	55.016	178.260	61.679
	1.768.021	614.352	2.089.767	688.271

20 Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri (devamı)

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Reklam ilan ve tanıtım giderleri	27.500	(2.051)	253.024	44.577
Hisse borsa payı	643	322	12.148	321
Toplam	28.143	(1.729)	265.172	44.898

21 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri sırasıyla 203.863 TL (30 Eylül 2015: 215.952 TL)'dir. 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde kıdem tazminatı karşılık giderleri 31.973 TL'dir (30 Eylül 2015: 23.997 TL).

22 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Kiracılarından diğer gelirler	31.042	--	--	--
Konusu Kalmayan Karşılıklar	5.034	(19.108)	--	--
Diğer	--	--	2.370	--
Toplam	36.076	(19.108)	2.370	1.976

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Karşılık Giderleri	102.246	102.246	--	--
Toplam	102.246	102.246	--	--

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

23 Finansman Gelirleri

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
İlişkili taraflardan faiz gelirleri (*)	242.818	84.773	204.747	72.158
Mevduat Faiz Gelirleri	26.564	4.119	35.558	17.313
Toplam	269.382	88.892	240.305	89.471

(*) 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde ilişkili taraflardan faiz gelirleri altında kaydedilen 242.818 TL Maya'dan elde edilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır (30 Eylül 2015: 204.747 TL)

24 Finansman Giderleri

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Kredi faiz giderleri	2.900.329	929.540	3.071.616	1.036.407
Kur farkı giderleri	293.164	249.944	--	--
Kredi komisyon giderleri	33.347	9.775	25.838	9.548
İlişkili taraflardan faiz giderleri	19.947	6.686	16.403	6.063
Banka masrafları	19.539	6.516	4.584	1.731
Diğer	--	--	5.500	1.430
Toplam	3.266.326	1.202.461	3.123.941	1.055.179

25 Vergiler

Şirket'in portföy işletmeciliğinden doğan kazancı 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin (d) bendi gereği kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu nedenle, 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen, Maya, %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren hesap döneminde Maya'nın vergilendirilebilir karı bulunmamaktadır. 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleştirilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtmamıştır.

26 Pay Başına Kazanç/(Kayıp)

Pay başına kazanç/(kayıp) tutarı net dönem karının veya zararının Şirket paylarının cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. 30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kazanç/(kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Net dönem (zararı) / karı	(1.177.482)	(489.885)	(602.082)	(208.306)
<i>Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı</i>				
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
Pay başına (kayıp) / kazanç (*)	(0,013)	(0,005)	(0,007)	(0,002)

(*) Pay başına kazanç/(kayıp) hesaplamasında pay adedi lot olarak gösterilmiştir (1 lot = 100 hisse).

27 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

20.10.2016 tarihli 234 nolu yönetim kurulu kararı ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Denizli şube'sinin açılmasına karar verilmiştir.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK'nın "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, 2 numaralı notta belirtildiği üzere burada yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir (31 Aralık 2015: Uyumsuzluk yoktur).

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.888.445	1.203.812
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	185.486.439	180.933.697
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.595.213	2.792.031
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	3.267.466	2.930.924
Diğer Varlıklar		7.763.941	9.233.893
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	203.001.504	197.094.357
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	37.291.912	31.464.564
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	4.387	4.387
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	154.843.915	156.030.575
Diğer Kaynaklar		10.861.290	9.594.831
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	203.001.504	197.094.357
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için			
A1 Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL		3.888.445	1.203.812
A2 Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)		
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
B1 Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	2.595.213	2.792.031
C2 İşletmecisi Şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	--	--
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli			
K Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	--	--

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli				
1 Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%91	%92	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%3	%2	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%1	%1	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	≤%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%24	%20	≤%500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL				
8 Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	%2	%1	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	%2	%1	≤%10