

**PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
VE AYNİ TARİHTE SONA EREN DOKUZ AYLIK
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
FİNANSAL TABLOLAR

**PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

İçindekiler

Ara Dönem Özet Finansal Durum Tablosu	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
Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar	6-30
EK Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	31-32

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihi İtibarıyla Ara Dönem

Özet Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

VARLIKLAR		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Dipnotlar			
DÖNEN VARLIKLAR		19.761.035	24.425.230
Nakit ve nakit benzerleri	4	976.724	144.317
Ticari alacaklar	5	2.154.500	3.095.059
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	30.977	214.445
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	2.123.523	2.880.614
Diğer alacaklar	8	295.579	100.817
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	22.410	--
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		273.169	100.817
Stoklar	9	16.139.125	20.546.703
Peşin ödenmiş giderler	17	165.663	218.002
Diğer dönen varlıklar	17	29.444	320.332
DURAN VARLIKLAR		111.008.762	110.782.750
Diğer alacaklar		228.353	229.601
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	228.353	229.601
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	1.906.729	2.014.090
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	106.440.000	106.440.000
Maddi duran varlıklar	11	9.015	19.040
Maddi olmayan duran varlıklar	12	485	156.008
Peşin ödenmiş giderler	17	139.064	173.547
Diğer duran varlıklar	17	2.285.116	1.750.464
TOPLAM VARLIKLAR		130.769.797	135.207.980

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 Tarihi İtibarıyla Ara Dönem

Özet Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

KAYNAKLAR		Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
		Dipnotlar	
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.724.250	11.119.514
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	6.009.581	6.841.850
Ticari borçlar	7	1.803.375	1.618.222
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3	343.510	271.017
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	1.459.865	1.347.205
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	231.266	128.210
Diğer borçlar		128.338	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	128.338	--
Kısa vadeli karşılıklar	14	392.400	359.290
Ertelenmiş gelirler		1.141.574	2.155.765
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	17	1.141.574	2.155.765
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	17.716	16.177
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		38.522.812	33.897.608
Uzun vadeli borçlanmalar	6	4.272.378	7.261.953
Diğer borçlar		33.968.489	26.423.843
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	33.968.489	26.423.843
Uzun vadeli karşılıklar		281.945	211.812
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	281.945	211.812
ÖZKAYNAKLAR		82.522.735	90.190.858
Ödenmiş sermaye	18	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	18	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler		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		(111.394)	(57.988)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		(111.394)	(57.988)
Geçmiş yıllar (zararları)/karları	18	(31.638.006)	(22.675.034)
Net dönem zararı		(7.614.717)	(8.962.972)
TOPLAM KAYNAKLAR		130.769.797	135.207.980

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Dipnotlar					
KAR VEYA ZARAR KISMI:					
Hasılat	19	7.899.730	2.447.635	23.442.048	2.486.536
Satışların maliyeti	19	(6.317.394)	(1.797.551)	(18.251.405)	(2.006.596)
BRÜT KAR		1.582.336	650.084	5.190.643	479.940
Genel yönetim giderleri	20	(2.402.189)	(817.274)	(2.192.318)	(674.139)
Pazarlama giderleri	20	(192.240)	(46.037)	(119.930)	(85.421)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	502.022	317.720	155.956	7.428
ESAS FAALİYET (ZARARI)/KARI		(510.071)	104.493	3.034.351	(272.192)
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	5	(393.897)	178.105	(428.044)	(93.420)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	13	(107.361)	(35.150)	(115.479)	(10.378)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET (ZARARI)/KARI		(1.011.329)	247.448	2.490.828	(375.990)
Finansman gelirleri	23	21.722	8.501	414.981	209.569
Finansman giderleri	24	(6.625.110)	(2.279.653)	(5.243.464)	(2.323.671)
VERGİ ÖNCESİ (ZARARI)/KARI		(7.614.717)	(2.023.704)	(2.337.655)	(2.490.092)
Dönem vergi geliri/(gideri)		--	--	--	--
DÖNEM (ZARARI)/KARI		(7.614.717)	(2.023.704)	(2.337.655)	(2.490.092)
Pay başına (kayıp)/kazanç	26	(0,085)	(0,023)	(0,026)	(0,028)
Sulandırılmış pay başına (kayıp)/kazanç	26	(0,085)	(0,023)	(0,026)	(0,028)
Diğer kapsamlı gider		(53.406)	(8.822)	(41.196)	(6.068)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	(53.406)	(8.822)	(41.196)	(6.068)
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(7.668.123)	(2.032.526)	(2.378.851)	(2.496.160)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 30 Eylül 2019 Dönemine Ait Ara Dönem

Özet Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler			Birikmiş zararlar			
		Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç Primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer yedekler	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem zararı	Toplam
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler			89.100.000	2.481.981	117.345	18.856	1.187.526	29.000.000	32.373.847	(55.048.881)	99.230.674
Transferler			--	--	--	--	--	--	(55.048.881)	55.048.881	--
Toplam kapsamlı gider			--	--	--	(41.196)	--	--	--	(2.337.655)	(2.378.851)
30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler		18	89.100.000	2.481.981	117.345	(22.340)	1.187.526	29.000.000	(22.675.034)	(2.337.655)	96.851.823
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler			89.100.000	2.481.981	117.345	(57.988)	1.187.526	29.000.000	(22.675.034)	(8.962.972)	90.190.858
Transferler			--	--	--	--	--	--	(8.962.972)	8.962.972	--
Toplam kapsamlı gider			--	--	--	(53.406)	--	--	--	(7.614.717)	(7.668.123)
30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler		18	89.100.000	2.481.981	117.345	(111.394)	1.187.526	29.000.000	(31.638.006)	(7.614.717)	82.522.735

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
1 Ocak - 30 Eylül 2019 Dönemine Ait Ara Dönem
Özet Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı denetimden geçmemiş 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 2018
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı)/karı		(7.614.717)	(2.337.655)
<i>Dönem net(zararı)/karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	165.548	189.594
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		456.880	520.142
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	21	88.079	66.722
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	14-5	368.801	453.420
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları/zararları ile ilgili düzeltmeler	13	107.361	115.479
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	24	2.161.317	3.041.604
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet (zararı) /karı		(4.723.611)	1.529.164
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		543.495	(3.960.830)
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış</i>		183.468	(87.848)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış</i>		360.027	(3.872.982)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(193.515)	(760.803)
<i>İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)</i>		(22.410)	3.884.085
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış</i>		(171.105)	(4.644.888)
Stoklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		4.407.578	16.269.523
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(156.941)	2.921.094
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		185.153	423.324
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		72.493	563.963
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki (azalış)/artış</i>		112.660	(140.639)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(781.259)	(13.993.234)
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış</i>		(781.259)	(13.993.234)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(13.146)	(75.513)
Diğer Nakit Girişleri(çıkışları)	5	3.166	5.147
İşletme faaliyetlerinde (kullanılan)/faaliyetlerden sağlanan net nakit		(729.080)	2.357.872
B. Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları			
		--	--
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		7.544.646	11.650.002
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(3.735.451)	(10.405.781)
Ödenen faiz		(2.247.708)	(3.485.700)
Diğer nakit girişleri(çıkışları)		(61.626)	(283.912)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları		1.499.861	(2.525.391)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		770.781	(167.519)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	132.164	501.858
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	902.945	334.339

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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 tescil edilerek 11 Eylül 2006 tarih ve 6639 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

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 14 (31 Aralık 2018: 15) kişi 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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Ardus Gayrimenkul")	38,66	34.445.377	38,66	34.445.377
Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")	0,90	800.000	0,90	800.000
Diğer (halka açık)	60,44	53.854.623	60,44	53.854.623
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.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”lere) uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGG”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; KGG tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlar ile KGG tarafından yayımlanan TMS Taksonomisi’ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tabloların onaylanması:

Ara dönem özet finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2019 tarihinde onaylanmıştır. Şirket Genel Kurulu’nun ve ilgili düzenleyici kurumların bu finansal tabloların değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2.1.2 Ölçüm esasları

Ara dönem özet finansal tablolar, gerçeğe uygun değerinden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.1.3 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Şirket’in ara dönem özet 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 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve TFRS’lere uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, KGG tarafından yayımlanmış TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı uygulanmamıştır.

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket’in ara dönem özet 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.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.6 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 yıl sonu finansal tablolarında, Maya adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklık, özkaynak yöntemine 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.

Ara dönem özet 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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2019 (%)	2018 (%)
Maya	50	50

2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin etkisi ileriye dönük olarak ve kar veya zarar veya diğer kapsamlı gelir gider ile ilişkilendirilerek aşağıda belirtilen dönemlerde ara dönem özet finansal tablolara yansıtılmaktadır:

- Sadece değişikliğin yapıldığı cari dönem ile ilgiliyse değişikliğin yapıldığı dönemde; veya
- Gelecek dönemler ile de ilgiliyse hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde.

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait ara dönem özet finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler 1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır.

Tespit edilen önemli hatalar geçmişe dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar(devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Aşağıda belirtilen değişiklikler dışında, Şirket'in ara dönem özet finansal tablolarında uygulanan muhasebe politikaları, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yılda finansal tablolarında uygulanan muhasebe politikalarıyla aynıdır.

TFRS 16 Kiralamalar

Şirket, ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren TFRS 16 Kiralamalar standardını uygulamaya başlamıştır. TFRS 16, kiracılar için tek bir kiralama muhasebesi modelini getirmiştir. Sonuç olarak, Şirket, bir kiracı olarak, dayanak varlığı kullanım hakkını temsil eden kullanım hakkı varlığı ve kira ödemekle yükümlü olduğu kira ödemelerini temsil eden kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır. Kiraya veren açısından muhasebeleştirme, önceki muhasebe politikalarına benzer şekildedir.

Şirket, ilk geçiş tarihi olan 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla, kolaylaştırılmış geriye dönük yaklaşımı kullanarak TFRS 16'yı uygulamaya başlamıştır. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin detayları aşağıda açıklanmıştır

Kiralama Tanımı

Daha önce, Şirket tarafından sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğine TFRS Yorum 4 "*Bir Anlaşmanın kiralama işlemi içerip içermediğinin belirlenmesi*" ne göre karar verilmekte iken Şirket artık, bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğini yeni kiralama tanımına dayanarak değerlendirmektedir. TFRS 16 uyarınca bir sözleşme uyarınca tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkının belirli bir süre için devredilmesi durumunda, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içermektedir.

TFRS 16'ya geçişte, Şirket hangi işlemlerin kiralama olarak sınıflandırılmasıyla ilgili olan kolaylaştırıcı uygulamayı kullanarak, kiralama olarak tanımlanma için eski haliyle uygulamayı seçmiştir. Dolayısıyla, TFRS 16'yı sadece daha önce kira sözleşmeleri olarak tanımlanan sözleşmelere uygulamıştır. TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre kiralama içermeyen sözleşmelerin, bir kiralama işlemi içerip içermediği yeniden değerlendirilmemiştir. Bu nedenle, TFRS 16 kapsamındaki kiralama tanımı yalnızca 1 Ocak 2019'da veya sonrasında yapılan veya değişikliğe uğrayan sözleşmelere uygulanmıştır.

Kiracı olarak

Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan düşük değerli varlık kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtmamayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal şekilde gider olarak finansal tablolara yansıtmıştır.

Kiraya veren olarak

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini kiraya vermektedir. Grup, bu kiralama işlemlerini faaliyet kiralaması olarak sınıflandırmıştır.

TFRS 16'nın Şirket'in kiralama işlemleri üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

Güncellenen Kavramsal Çerçeve (2018 sürümü)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve KGK tarafından 27 Ekim 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; KGK'ya yeni TFRS'leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, KGK 'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler - Önemli Tanımı

KGK tarafından 7 Haziran 2019'da "önemli tanımlar" değişikliği yayımlanmıştır (TMS 1 ve TMS 8'de yapılan değişiklikler). Değişiklikler, "önemli" tanımının netleştirilmesinde, önemlilik eşiğinin belirlenmesinde ve önemlilik kavramının TFRS'ler açısından uygulanmasında tutarlılığın artırılmasına yardımcı olmak için rehberlik sağlamaktadır. Yenilenen önemli tanımına "bilgilerin gizlenmesi" ifadesi eklenmiş ve bu ifadenin bilgilerin verilmemesi ve yanlış verilmesi ile benzer sonuçlara sebep olabileceği belirtilmiştir. Ayrıca bu değişiklikle birlikte önemli tanımında kullanılan terminoloji, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'de (2018 Sürümü) kullanılan terminoloji ile uyumlu hale getirilmiştir. TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, TMS 1 ve TMS 8'deki değişikliğin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

Bir işlemin bir varlık edinimi mi yoksa bir işletme edinimi ile mi sonuçlanacağını belirlemede güçlüklerle karşılaşmakta olup, uzun zamandır önemli bir mesleki yargı konusu olmuştur. UMSK, bu konuyu netleştirmek üzere; şirketlerin edindiği faaliyet ve varlıkların bir işletme mi yoksa yalnızca bir varlık grubu mu olduğuna karar vermelerini kolaylaştırmak amacıyla "işletme" tanımını değiştirmek amacıyla UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. KGK tarafından da 21 Mayıs 2019'da İşletme Tanımı (TFRS 3'te Yapılan Değişiklikler) yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikle; bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek, sürecin asli olmasının yanı sıra süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir. Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir. Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için uygulaması isteğe bağlı olan bir konsantrasyon testi eklenmiştir. Şirket, TFRS 3'deki değişikliğin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

3 İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirket, ana ortağı Arduş Gayrimenkul tarafından kontrol edilmektedir (Not 8). Arduş Gayrimenkul'ün nihai ortağı Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")'dir. 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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Dönen Varlıklar		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	30.977	214.445
<i>Diğer alacaklar</i>		
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	22.410	--
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Ticari borçlar</i>		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	--	167.634
Ardus Gayrimenkul	343.510	103.383
Toplam	322.966	271.017

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Diğer borçlar

Ardus Gayrimenkul	39.968.489	26.423.843
-------------------	------------	------------

Şirket'in, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 30.977 TL tutarındaki ilişkili taraflardan ticari alacakları, Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş. tarafından Sümerpark AVM'de bir bölümün kiralanması sonucu oluşmuştur (31 Aralık 2018: 214.445 TL).

Ardus Gayrimenkul'e olan uzun vadeli borçlar Şirket'in gerçekleştirdiği kredi ödemelerine isinaden alınmıştır. İlgili borcun adat faiz oranı için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı olan %19,5 kullanılmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

3 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

İlişkili taraf işlemleri

Şirket'in, 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Kira geliri				
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	13.952	6.347	17.907	7.136
Faiz geliri				
Maya	--	--	401.207	207.167
Diğer gelir				
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	19.839	6.851	24.624	3.705
Enerji giderleri				
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	--	--	547.070	--
Sigorta giderleri				
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	127.468	41.793	213.260	67.117
Kira giderleri				
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	--	28.301	--
Rıhtım 51	31.050	10.350	21.623	21.623
Faiz gideri				
Ardus Gayrimenkul	4.386.069	1.604.640	2.142.986	1.350.764
Diğer giderler				
Ardus Gayrimenkul	22.052	7.169	21.550	--
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	--	--	2.829	--

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Maaş	292.046	235.137
Huzur Hakkı	141.849	142.406
Prim	5.951	--
	439.846	377.543

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kasa	2.733	1.365
Bankalar	973.991	142.952
- Vadesiz mevduat	973.991	142.952
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	976.724	144.317
Bloke mevduat	(73.779)	(12.153)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	902.945	132.164

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 73.779 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 12.153 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

5 Ticari Alacaklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alacak çek ve senetleri	1.470.757	2.148.488
Alıcılar	652.766	732.126
Şüpheli alacaklar	2.682.943	2.302.600
Şüpheli alacaklar karşılığı	(2.682.943)	(2.302.600)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	30.977	214.445
Toplam	2.154.500	3.095.059

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 652.766 TL olan "Alıcılar" hesabının 652.192 TL tutarındaki kısmı, Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından (31 Aralık 2018: 661.658 TL), 574 TL tutarındaki kısmı ise diğer kira gelirleri alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 70.468 TL).

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 1.000.267 TL tutarındaki kısmı Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Skycity" ofis projesi kapsamında satış yaptığı ofis sahipleri, 470.490 TL tutarındaki kısmı ise Sümerpark AVM kiracıları tarafından verilmiştir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 1.844.153 TL tutarındaki kısmı Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Skycity" ofis projesi kapsamında satış yaptığı ofis sahipleri, 304.335 TL tutarındaki kısmı ise Sümerpark AVM kiracıları tarafından verilmiştir.

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

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.302.600	1.726.612
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	393.897	428.043
İptal edilen karşılıklar	(10.388)	--
Dönem içinde yapılan tahsilatlar	(3.166)	(5.147)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	2.682.943	2.149.508

6 Borçlanmalar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Banka Kredileri	9.610.922	12.790.090
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	671.037	1.313.713
	10.281.959	14.103.803

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

6 Borçlanmalar (devamı)

Banka Kredileri

Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları

Para Birimi	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
TL	5.344.224	5.963.279
	5.344.224	5.963.279

Uzun Vadeli Banka Kredileri

Para Birimi	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
TL	4.266.698	6.826.811
	4.266.698	6.826.811

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, açık olan banka kredilerine ilişkin vade ve şartlar aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	4.903.279
Teminatlı banka kredisi	TL	%14,5	2021	4.707.643
				9.610.922
31 Aralık 2018				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	7.078.759
Teminatlı banka kredisi	TL	%14,5	2021	5.711.331
				12.790.090

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1 yıldan kısa	5.344.224	5.963.279
1 – 2 yıl arası	4.266.698	4.088.683
2 – 3 yıl arası	--	2.738.128
	9.610.922	12.790.090

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

6 Borçlanmalar (devamı)

Finansal Kiralama Borçları

30 Eylül 2019			
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	727.712	62.356	665.356
1 – 5 yıl arası	5.845	164	5.681
	733.557	62.520	671.037

31 Aralık 2018			
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	1.068.541	189.970	878.571
1 – 5 yıl arası	466.422	31.280	435.142
	1.534.963	221.250	1.313.713

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçlar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	14.103.803	29.048.102
Anapara ödemeleri	(3.735.451)	(10.405.781)
Faiz tahakkukları değişimi	(86.393)	(444.096)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	10.281.959	18.198.225

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, TR Libor+%5 faizli, genel nakdi ve gayrinakdi kredi ("refinansman kredisi") sözleşmesi imzalamıştır. Kredinin vadesi 2021'dir.

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 edilmiştir.

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 2019 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. Kredinin vadesi 2021'dir.

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla finansal kiralama borçları, Sky City ofis projesinin finansal kiralama yoluyla makina, teçhizat ve asansör alımından kaynaklanmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

7 Ticari Borçlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara borçlar	1.459.865	1.347.205
İlişkili taraflara borçlar (Not 3)	343.510	271.017
Toplam	1.803.375	1.618.222

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ofislere ilişkin diğer alacaklar	269.021	48.201
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 3)	22.410	--
Verilen depozito ve teminatlar	3.807	--
Personelden alacaklar	341	52.616
Toplam	295.579	100.817

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Verilen depozito ve teminatlar	228.353	229.601
Toplam	228.353	229.601

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Diğer Çeşitli Borçlar (*)	128.338	--
Toplam	128.338	--

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla diğer çeşitli borçlar, Sky City bina yönetimine olan aidat borçlarından oluşmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

9 Stoklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla stoklar satış amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Sky City Ofis Projesi ("Sky City Ofis")	15.727.478	19.050.391
Sümerpark 3. Blok Evleri ("Sümerpark Evleri")	411.647	1.496.312
	16.139.125	20.546.703

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Açılış bakiyesi	20.546.703	41.274.324
Girişler	96.996	565.461
Çıkışlar ^(*)	(4.504.574)	(16.834.984)
Kapanış bakiyesi	16.139.125	25.004.801

^(*) 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 4.504.574 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City Ofis (3.419.909 TL) (30 Eylül 2018: 16.422.339 TL) ve Sümerpark Evleri (1.084.665 TL) (30 Eylül 2018: 412.645 TL) maliyetlerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler 96.996 TL olup, Sky City ile ilgili yapılan harcamalardan oluşmaktadır (30 Eylül 2018: 565.461 TL).

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Denizli Sümerpark AVM	28 Aralık 2018	106.440.000
		106.440.000

Denizli Sümerpark AVM

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 28 Aralık 2018 tarihli raporuna göre, Sümerpark AVM'nin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 106.440.000 TL'dir. Gelir indirgeme yaklaşımı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek mevcut değerini belirler.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 89.760.600 TL'dir

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir varlıkları refinansman kredisinin teminatı olarak 1. dereceden 35.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin 12 yıllığına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulüne ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi seviyesi 3'tür.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

11 Maddi Duran Varlıklar

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2019	Girişler	30 Eylül 2019
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	534.563	--	534.563
Toplam	567.163	--	567.163

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2019	Cari Dönem Amortismanı	30 Eylül 2019
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(515.523)	(10.025)	(525.548)
Toplam	(548.123)	(10.025)	(558.148)
Net maddi duran varlıklar	19.040		9.015

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2018	Girişler	30 Eylül 2018
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	534.563	--	534.563
Toplam	567.163	--	567.163

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2018	Cari Dönem Amortismanı	30 Eylül 2018
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(490.971)	(18.300)	(509.271)
Toplam	(523.571)	(18.300)	(541.871)
Net maddi duran varlıklar	43.592		25.292

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

12 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2019	Girişler	30 Eylül 2019
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	84.547	--	84.547
Toplam	2.782.871	--	2.782.871

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2019	Cari Dönem İtfa payı	30 Eylül 2019
Haklar	(2.543.922)	(154.402)	(2.698.324)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(82.941)	(1.121)	(84.062)
Toplam	(2.626.863)	(155.523)	(2.782.386)
Net maddi olmayan duran varlıklar	156.008		485

1870 yılında yapılan 6. Vakıf Han binası, 13 Eylül 2007 tarihinde 12 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 varlıklarda sınıflamaktadır.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2018	Girişler	30 Eylül 2018
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	84.547	--	84.547
Toplam	2.782.871	--	2.782.871

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2018	Cari Dönem İtfa payı	30 Eylül 2018
Haklar	(2.320.083)	(167.880)	(2.487.963)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(79.456)	(3.414)	(82.870)
Toplam	(2.399.539)	(171.294)	(2.570.833)
Net maddi olmayan duran varlıklar	383.332		212.038

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

13 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

İş ortaklıkları

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının defter değerleri ve özkaynak yöntemine konu sahiplik oranları aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2019	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2018
Maya	50	1.906.729	50	2.014.090
		1.906.729		2.014.090

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	2.746.032	2.775.095
Toplam yükümlülükler	(5.976.936)	(5.791.277)
Net yükümlülükler	(3.230.904)	(3.016.182)

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
Gelirler	--	--
Giderler (-)	(214.722)	(230.957)
Zarar ve toplam kapsamlı gelir (%100)	(214.722)	(230.957)
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı (%50)	(107.361)	(115.479)

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 istismak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaatla başlanmamıştır.

Şirket, 30 Eylül 2019 tarihinde soma eren hesap döneminde Maya'nın özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmesinden kaynaklanan zararlarını ilişikteki finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların zararlarından paylar altında muhasebeleştirilmiştir.

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İzin karşılığı	344.947	286.741
Dava karşılığı	47.453	72.549
Toplam	392.400	359.290

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar (devamı)

Şirketin devam etmekte olan 60 adet dava dosyası ve icra takibi bulunmaktadır. Finansal tabloları etkileyecek düzeyde davalar için karşılık ayrılmaktadır. Devam eden icra takiplerine ilişkin olarak ticari alacaklardaki değer düşüklüğü karşılığını muhasebeleştirmektedir (Not 5). İcra takipleri dışında, söz konusu önemli davalara ilişkin açıklamalar aşağıda belirtilmiştir.

-Sümerpark AVM inşaatı ile ilgili olarak komşu parsel maliki tarafından arsasına dökülen molozlarla ilgili 36.000 TL tazminat talepli dava açılmıştır. Dava sonucuna göre, 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. Şirket, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla hükme konu olan 47.453 TL tutarı dava karşılığı olarak kaydetmiştir.

-Alışveriş Merkezleri Hakkındaki Yönetmelik'in 19'uncu maddesi gereğince kurulması ve işletilmesi gereken plaka tanıma sisteminin kurulmaması nedeni ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 5326 sayılı Kabahatler Kanunu'nun 27 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca kesilen 25.096 TL tutarındaki idari para cezası 14 Şubat 2019 tarihinde ödenmiştir.

15 Taahhütler

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	35.470.250	35.433.535
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⁾	472.728	440.872
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	--	--
	35.942.978	35.874.407

⁽ⁱ⁾ 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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 2019 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 452.728 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir (31 Aralık 2018: 80.000 ABD Doları karşılığı 420.872 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

15 Taahhütler (devamı)

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Banka kredilerine istinaden verilen ipotekler	35.000.000	35.000.000
Kendi tüzel kişiliği lehine verilen teminat mektupları	470.250	433.535
Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine verilen teminat mektupları	472.728	440.872
Toplam	35.942.978	35.874.407

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2018: %0).

Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerindeki ipotekler Not 10'da açıklanmıştır.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, verilen teminat mektupları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Verilen Teminat Mektupları:		
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi (KKTC)	472.728	440.872
ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.	285.800	285.800
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	133.000	96.285
Özelleştirme İdaresi	51.450	51.450
Toplam	942.978	874.407

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 231.266 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2018: 128.210 TL) 112.406 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2018: 64.259 TL) ödenecek maaşlardan, 118.860 TL (31 Aralık 2018: 63.951 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	281.945	211.812
Toplam	281.945	211.812

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 2019 tarihi itibarıyla, azami 6.379 TL (31 Aralık 2018: 5.434 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 2019 tarihi itibarıyla, finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %10,5 enflasyon ve %16 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,98 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: %4,98). Şirket, 30 Eylül 2019 itibarıyla tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları hesabında muhasebeleştirmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Dönem başındaki kıdem tazminatı karşılığı	211.812	200.402
Hizmet maliyeti	12.693	23.753
Faiz maliyeti	17.180	18.458
Nakit ödenen	(13.146)	(75.513)
Aktüeryal kayıp	53.406	41.197
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	281.945	208.297

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

17 Peşin Ödenmiş Giderler, Ertelenmiş Gelirler, Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Peşin Ödenmiş Giderler

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenmiş giderler- kısa vadeli	165.663	218.002
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli	139.064	173.547
Toplam	304.727	391.549

Diğer Dönen Varlıklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenmiş vergiler	29.444	26.186
İndirilecek Katma Değer Vergisi (“KDV”)	--	294.146
Toplam	29.444	320.332

Diğer Duran Varlıklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İndirilecek KDV	2.285.116	1.750.464
Toplam	2.285.116	1.750.464

Ertelenmiş Gelirler

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan avanslar (*)	889.990	1.826.005
Alınan depozito ve teminatlar	166.562	207.823
Gelecek aylara ait gelirler	85.022	121.937
Toplam	1.141.574	2.155.765

(*) 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla alınan avanslar, Şirket’in satış amaçlı gayrimenkul projelerine istinaden Sümerpark Evleri ve Sky City ofis projelerinden yapılan satışlara istinaden müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	17.716	16.177
Toplam	17.716	16.177

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş sermaye ve sermaye düzeltme farkları

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 89.100.000 TL olup, her biri 0,01 TL nominal değerde hamiline yazılı toplam 8.910.000.000 adet paya bölünmüştür (31 Aralık 2018: 0,01 TL nominal değerde hamiline yazılı toplam 8.910.000.000 adet pay).

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Nominal değer	%	Nominal değer	%
Hissedarlar				
Ardus Gayrimenkul	34.445.377	38,66	34.445.377	38,66
Global Holding	800.000	0,90	800.000	0,90
Diğer (halka açık)	53.854.623	60,44	53.854.623	60,44
Ödenmiş Sermaye	89.100.000	100,00	89.100.000	100,00
Sermaye Düzeltme Farkları	2.481.981		2.481.981	
Düzeltilmiş Sermaye	91.581.981		91.581.981	

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu ("SPK") hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 27 Mart 2019 tarihli ve 12233903-340.08-E.4696 sayılı izni ile bu sisteme geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL olup, beheri TL/Kuruş nominal değerde 25.000.000.000 (yirmi beş milyar) adet paydan oluşmaktadır.

Paylara ilişkin primler

Pay ihraç primleri, iptal edilen ortaklık payları, kontrol gücü devam eden ortaklıkların pay satış karları gibi sermaye hareketleri dolayısıyla ortaya çıkan ve sermayenin bir parçası sayılan tutarların izlendiği kalemdir. Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla finansal tablolarında paylara ilişkin primleri 117.345 TL'dir (31 Aralık 2018: 117.345 TL).

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımı dışındaki belli amaçlar için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, Şirket'in yasal kayıtlarındaki tutarlar üzerinden gösterilmekte olup, finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanmasında ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Birinci tertip genel kanuni yedek akçe	546.968	546.968
İkinci tertip genel kanuni yedek akçe	640.558	640.558
Toplam	1.187.526	1.187.526

TTK'nın 519 uncu maddesi uyarınca, yıllık ticari karın %5'i ödenmiş/çıkarılmış sermayenin %20'sine ulaşınca kadar birinci tertip genel kanuni yedek akçe; pay sahiplerine %5 oranında kar payı ödendikten sonra kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u ise ikinci tertip genel kanuni yedek akçe olarak ayrılmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri (devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler(devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı ödenmiş sermayesinin %0,61'i oranında olup, ikinci tertip genel kanuni yedek akçe için herhangi bir sınır bulunmamaktadır. Söz konusu yedek akçeler Şirket'in ödenmiş sermayesinin yarısını aşmadığı sürece, sadece zararların kapatılmasında, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları:

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 111.394 TL (kayıp) (31 Aralık 2018: 57.988 TL kayıp) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç veya kayıplardan oluşmaktadır.

Geçmiş yıllar karları/(zararları)

Net dönem karı dışındaki birikmiş kar/zararlar bu kalemde netleştirilerek gösterilir. Özleri itibarıyla birikmiş kar/zarar niteliğinde olan olağanüstü yedekler de birikmiş kar sayılır ve bu kalemde gösterilir. Şirket'in finansal tablolarındaki geçmiş yıllar karları/zararlarının dağılımı aşağıda verilmektedir:

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıllar karları/(zararları) aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıllar (zararları)/karları	(31.676.644)	(22.713.672)
Toplam	(31.638.006)	(22.675.034)

Diğer Yedekler

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 artırımı 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 artırımı yapılarak 89.100.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. Şirket sermaye azaltımına ilişkin tutarın 29.000.000 TL tutarındaki kısmını diğer yedek 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.

Net dönem karı/(zararı)

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 7.614.717 TL tutarında net dönem zararı bulunmaktadır (30 Eylül 2018: 2.337.655 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

19 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in, 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Hasılat	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Satış amaçlı gayrimenkul satışları ⁽¹⁾	4.670.102	1.377.777	19.983.942	1.295.302
Sümerpark AVM kira gelirleri	1.950.063	596.315	2.410.092	800.935
Diğer kira gelirleri ⁽²⁾	1.279.565	473.543	1.048.014	390.299
	7.899.730	2.447.635	23.442.048	2.486.536
Satışların maliyeti	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	(4.504.573)	(1.243.574)	(16.834.985)	(1.538.412)
Kira gelirleri maliyeti	(1.667.461)	(512.783)	(1.260.170)	(416.101)
İtfa payları	(145.360)	(41.194)	(156.250)	(52.083)
	(6.317.394)	(1.797.551)	(18.251.405)	(2.006.596)

⁽¹⁾ 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın 3.726.408 TL (30 Eylül 2018: 19.393.942) tutarındaki kısmı Sky City ofis, 943.694 TL (30 Eylül 2018: 590.000 TL) tutarındaki kısmı Sümerpark Evleri projesinden oluşmaktadır.

⁽²⁾ 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde elde edilen diğer kira gelirleri Şirket'in Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiraladığı 6.Vakıf Han binasını başka bir üçüncü kişiye kiralamasından elde ettiği kira gelirinden oluşmaktadır.

20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Personel giderleri	1.366.536	503.744	1.357.314	430.091
Bina yönetim giderleri	408.888	133.690	245.228	90.967
Kira giderleri	178.290	60.618	166.893	61.199
Danışmanlık giderleri	101.150	40.877	79.405	32.684
Taşıt aracı giderleri	31.853	14.539	38.475	11.203
Noter ve resmi takip giderleri	29.903	2.961	28.682	501
Amortisman ve itfa payları	20.187	4.677	33.344	6.784
Haberleşme giderleri	18.453	4.198	13.153	2.803
Seyahat giderleri	17.117	7.631	8.796	3.214
Bilgi işlem giderleri	10.938	2.561	12.739	1.800
Diğer	218.874	41.777	208.289	32.893
	2.402.189	817.274	2.192.318	674.139

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri (devamı)

Pazarlama giderleri

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Tapu giderleri	149.937	45.716	56.423	47.451
Reklam ve satış giderleri	33.427	--	53.709	37.756
Hisse borsa payı	8.876	321	9.798	214
Toplam	192.240	46.037	119.930	85.421

21 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri 165.548 TL (30 Eylül 2018: 189.594 TL)'dir. 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde kıdem tazminatı karşılık giderleri 29.873 TL'dir (30 Eylül 2018: 42.211 TL).

22 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Ofislerden diğer gelirler ⁽¹⁾	233.897	226.363	150.809	5.559
Kiracılardan diğer gelirler ⁽²⁾	194.317	80.038	--	--
Vade farkı gelirleri	60.254	--	--	--
Konusu kalmayan karşılıklar	13.554	11.319	5.147	1.869
Toplam	502.022	317.720	155.956	7.428

⁽¹⁾ Skycity ofis projesine ilişkin yapılan geç teslim nedeni ile asansör firmasına kesilen ceza bedelinden oluşmaktadır.

⁽²⁾ Sümerpark Avm kiracılarına yansıtılan reklam ve ceza gelirlerinden oluşmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

23 Finansman Gelirleri

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Mevduat faiz gelirleri	21.722	8.501	13.774	2.402
İlişkili taraflardan faiz gelirleri (Dipnot 3) ^(*)	--	--	401.207	207.167
Toplam	21.722	8.501	414.981	209.569

^(*) 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde faiz gelirler altında kaydedilen 401.207 TL Maya'dan elde edilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

24 Finansman Giderleri

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
İlişkili taraflardan faiz giderleri (Dipnot 3)	4.386.069	1.604.640	2.142.986	1.350.764
Kredi faiz giderleri	2.000.080	610.848	2.770.654	872.515
Finansal kiralama giderleri	161.237	43.177	270.950	81.560
Kredi komisyon giderleri	55.450	15.210	39.724	11.624
Banka masrafları	13.871	3.302	15.026	5.394
Diğer	8.403	2.476	4.124	1.814
Toplam	6.625.110	2.279.653	5.243.464	2.323.671

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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen, Maya, %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap döneminde Maya'nın vergilendirilebilir karı bulunmamaktadır. 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleşebilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtmamıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kazanç/(kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Net dönem karı/(zararı)	(7.614.717)	(2.023.704)	(2.337.655)	(2.490.092)
<i>Payların ağırlıklı ortalama sayısı</i>				
Ağırlıklı ortalama pay adedi	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
Pay başına kar/(zarar) ^(*)	(0,085)	(0,023)	(0,026)	(0,028)

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

27 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan SPK’nın II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan SPK’nın III-48.1 sayılı “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 (bireysel) verilerini içermektedir.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket, SPK’nın III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde belirtilen sınırlamalara uyumu olup, bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	973.991	142.952
B Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	122.579.610	127.142.711
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.906.729	2.014.090
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	22.410	--
Diğer Varlıklar		5.287.057	5.908.227
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	130.769.797	135.207.980
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	9.610.923	12.790.090
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	671.036	1.313.713
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	33.968.489	26.423.843
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	82.522.735	90.190.858
Diğer Kaynaklar		3.996.614	4.489.476
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	130.769.797	135.207.980

Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık			
A1 Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel			
Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli		--	--
A2 Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)		
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B1 Projeler, Gayrimenkule 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)	1.906.729	2.014.090
C2 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / (a)	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	942.978	874.407
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığı			
K Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası			
L Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	--	--

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	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)	K/D	%0	%0	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	(B+A1)/D	%94	%94	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A+C-A1)/D	%2	%2	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	(A3+B1+C1)/D	%1	%1	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	B2/D	%0	%0	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	C2/D	%0	%0	≤%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	(E+F+G+H+J)/I	%55	%46	≤%500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL					
8 Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A2-A1)/D	%0	%0	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	L/D	%0	%0	≤%10