

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

**30 HAZİRAN 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
VE AYNI TARİHTE SONA EREN ALTI AYLIK
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

29 Temmuz 2020

*Bu rapor, 2 sayfa sınırlı denetim raporu 33 sayfa özet finansal tablolar ve
özet finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlardan oluşmaktadır.*

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

İçindekiler

1	Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	6
2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	7
3	İlişkili Taraf Açıklamaları	13
4	Nakit ve Nakit Benzerleri	14
5	Ticari Alacaklar	15
6	Finansal Borçlanmalar	16
7	Ticari Borçlar	18
8	Diğer Alacaklar ve Borçlar	18
9	Stoklar	19
10	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	19
11	Maddi Duran Varlıklar	20
12	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	21
13	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	22
14	Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar	22
15	Taahhütler	23
16	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar ve Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	24
17	Peşin Ödenmiş Giderler, Ertelenmiş Gelirler, Diğer Varlık ve Yükümlülükler	25
18	Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	26
19	Hasılat ve Satışların Maliyeti	28
20	Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri	28
21	Niteliklerine Göre Giderler	29
22	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler	29
23	Finansman Gelirleri	29
24	Finansman Giderleri	30
25	Vergiler	30
26	Pay Başına Kayıp	30
27	Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	30
28	Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	31
	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	31

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2020 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

VARLIKLAR		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
	Dipnotlar		
DÖNEN VARLIKLAR		17.466.738	17.616.584
Nakit ve nakit benzerleri	4	484.269	205.484
Ticari alacaklar	5	2.014.895	1.630.953
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	63.531	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	1.951.364	1.630.953
Diğer alacaklar	8	44.698	32.106
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	16.106	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	28.592	32.106
Stoklar	9	14.696.684	15.513.383
Peşin ödenmiş giderler	17	194.483	203.772
Diğer dönen varlıklar	17	31.709	30.886
DURAN VARLIKLAR		110.161.916	110.392.714
Diğer alacaklar	8	228.353	228.353
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		228.353	228.353
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	1.901.936	1.883.652
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	106.145.000	106.145.000
Maddi duran varlıklar	11	993	6.089
Maddi olmayan duran varlıklar	12	--	112
Peşin ödenmiş giderler	17	76.756	76.756
Diğer duran varlıklar	17	1.808.878	2.052.752
TOPLAM VARLIKLAR		127.628.654	128.009.298

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2020 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu

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

KAYNAKLAR		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
	Dipnotlar		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		46.914.507	42.335.289
Kısa vadeli borçlanmalar	6	999.593	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	6.975.321	5.424.710
Ticari borçlar	7	2.408.768	1.938.213
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3	478.658	401.363
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1.930.110	1.536.850
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	282.140	143.073
Diğer borçlar		35.426.312	33.956.867
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	35.250.091	33.813.091
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	176.221	143.776
Kısa vadeli karşılıklar	14	425.872	403.213
Ertelenmiş gelirler	17	352.419	446.593
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		352.419	446.593
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	44.082	22.620
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		772.071	3.704.588
Uzun vadeli borçlanmalar	6	496.022	3.446.704
Uzun vadeli karşılıklar	16	276.049	257.884
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		276.049	257.884
ÖZKAYNAKLAR		79.942.076	81.969.421
Ödenmiş sermaye	18	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	18	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		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		(76.139)	(77.265)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(76.139)	(77.265)
Geçmiş yıllar zararları	18	(39.840.166)	(31.638.006)
Net dönem zararı		(2.028.471)	(8.202.160)
TOPLAM KAYNAKLAR		127.628.654	128.009.298

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Haziran 2020 Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak 2020- 30-Haz-20	01-Nis-20 30-Haz-20	1 Ocak 2019- 30-Haz-19	01-Nis-19 30-Haz-19
	Notlar				
KAR VEYA ZARAR KISMI:					
Hasılat	19	2.579.657	832.158	5.452.095	1.793.478
Satışların maliyeti	19	(2.384.309)	(874.722)	(4.616.815)	(1.750.270)
BRÜT KAR		195.348	(42.564)	835.280	43.208
Genel yönetim giderleri	20	(1.143.928)	(590.101)	(1.487.943)	(709.486)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	20	(49.133)	(12.634)	(146.203)	(37.883)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	9.224	--	184.302	181.012
ESAS FAALİYET ZARARI		(988.489)	(645.299)	(614.564)	(523.149)
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	5	(270.163)	3.310	(572.002)	(566.387)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	13	18.284	1.072	(72.211)	(73.591)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(1.240.368)	(640.917)	(1.258.777)	(1.163.127)
Finansman gelirleri	23	5.723	1.626	13.221	6.044
Finansman giderleri	24	(793.826)	(297.751)	(4.345.457)	(2.168.881)
VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(2.028.471)	(937.042)	(5.591.013)	(3.325.964)
Dönem vergi geliri / (gideri)	25	--	--	--	--
DÖNEM ZARARI		(2.028.471)	(937.042)	(5.591.013)	(3.325.964)
Pay başına kayıp	26	(0,023)	(0,011)	(0,063)	(0,037)
Sulandırılmış pay başına kayıp	26	(0,023)	(0,011)	(0,063)	(0,037)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		1.126	19.091	(44.584)	(9.845)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	16	1.126	19.091	(44.584)	(9.845)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(2.027.345)	(917.951)	(5.635.597)	(3.335.809)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Haziran 2020 Dönemine Ait

Özet Özkaynak Değişim Tablosu

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

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler			Birikmiş zararlar		
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Toplam	
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla	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	--	--	--	(44.584)	--	--	--	(5.591.013)	(5.635.597)	
30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	89.100.000	2.481.981	117.345	(102.572)	1.187.526	29.000.000	(31.638.006)	(5.591.013)	84.555.261
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla	89.100.000	2.481.981	117.345	(77.265)	1.187.526	29.000.000	(31.638.006)	(8.202.160)	81.969.421	
Transferler	--	--	--	-	--	--	(8.202.160)	8.202.160	--	
Toplam kapsamlı gider	--	--	--	1.126	--	--	--	(2.028.471)	(2.027.345)	
30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	89.100.000	2.481.981	117.345	(76.139)	1.187.526	29.000.000	(39.840.166)	(2.028.471)	79.942.076

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
1 Ocak - 30 Haziran 2020 Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 2020	Sınırlı denetimden geçmiş 2019
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		(2.028.471)	(5.591.013)
<i>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	5.208	119.676
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		312.113	636.999
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		41.950	90.094
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		270.163	546.905
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	(18.284)	72.211
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	6	767.154	1.507.292
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet zararı		(962.280)	(3.254.835)
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki (artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		(663.330)	261.942
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış</i>		(63.531)	(67.163)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış</i>		(599.799)	329.105
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		(12.592)	44.201
<i>İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış</i>		(16.106)	(15.325)
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış</i>		3.514	59.526
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		816.699	3.260.999
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		252.340	(65.356)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		470.555	320.692
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış</i>		77.295	51.949
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış</i>		393.260	268.743
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		98.800	(821.638)
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış</i>		98.800	(821.638)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	--	(13.146)
Diğer nakit girişleri	5	9.224	2.235
İşletme faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) net nakit		9.416	(264.906)
B. Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları			
		--	--
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		1.437.000	4.261.586
Borçlanmadan kaynaklı nakit girişleri	6	1.000.000	--
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(1.570.422)	(2.558.735)
Ödenen faiz	6	(597.210)	(1.522.249)
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		(264.059)	9.633
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		5.309	190.235
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		14.725	(74.671)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	134.424	132.164
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	149.149	57.493

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

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 13 (31 Aralık 2019: 13) 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 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020		31 Aralık 2019	
	Pay %	Tutar %	Pay %	Tutar
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Ardus Gayrimenkul")	6,17	5.500.435	22,45	20.000.434
Diğer (halka açık)	93,83	83.599.565	77,55	69.099.566
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 tablolarla, Maya özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

İlişikteki ara dönem özet 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 (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Ara dönem özet finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” 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 yıl sonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Ara dönem özet finansal tabloların onaylanması:

Ara dönem özet finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 29 Temmuz 2020 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu’nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise 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. Ara dönem özet 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 TMS’ye 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, KGK 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 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.

30 Haziran 2019 tarihine ilişkin tutarlar cari dönem sunumuna uygunluk açısından ilişikteki ara dönem özet finansal tablolarda yeniden sınıflandırılmıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar(devamı)

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi (devamı)

2019 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

30 Haziran 2019 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, “genel yönetim giderleri” içerisinde gösterilen, 96.972 TL tutarındaki 6.Vakıfhan kiralama gideri, karşılaştırmalı finansal tablolarda “satışların maliyeti” altında gösterilmiştir.

Yapılan bu sınıflamanın kar veya zarar tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

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 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.

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 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2020 (%)	2019 (%)
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 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 Haziran 2020 dönemine ait ara dönem özet finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler 1 Ocak - 31 Aralık 2019 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır.

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

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikaları finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde tutarlı bir şekilde uygulanmaktadır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket’in ara dönem finansal tablolarında uygulanan muhasebe politikaları, 31 Aralık 2019 dönemine ait finansal tablolarında uygulanan muhasebe politikalarıyla uyumludur.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

30 Haziran 2020 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.

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler) KGK tarafından 12 Mart 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Bununla birlikte, UMSK 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmış olduğu değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar vermiştir.

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16 Kiralamalar'a ilişkin değişiklikler

UMSK tarafından Mayıs 2020 tarihinde "COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16 Kiralamalar'a ilişkin değişiklikler KGK tarafından TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklikte birlikte TFRS 16'ya Covid 19'dan kaynaklanan kira imtiyazlarının kiralamada yapılan bir değişiklik olarak dikkate alınmamasına yönelik kiracılar için Covid-19 konusunda muafiyet eklenmiştir.

Öngörülen kolaylaştırıcı muafiyet, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16 Kiralamalar'a ilişkin değişiklikler (devamı)

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiray verenler için herhangi bir kolaylaştırıcı hükme yer verilmemiştir. Kiraya verenler kira imtiyazlarının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeye devam etmeli ve buna göre muhasebeleştirme yapmalıdırlar.

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler kiracılar tarafından, 1 Haziran 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1-) Güncellenen Kavramsal Çerçeve (2018 sürümü)

2-) TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

TFRS 3'deki değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

3-) TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler - Önemli Tanımı

TMS 1 ve TMS 8'deki değişikliğin uygulanmasının, [Grup'un/Şirket'in] [konsolide] finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

4-) Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'de Yapılan Değişiklikler)

Bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

UMSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

UFRS 3'de Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS 3'de Kavramsal Çerçeve 'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır.

Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar— Kullanım amacına uygun hale getirme (UMS 16'da yapılan değişiklik)

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan “Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme”değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, elde edilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zarar'da muhasebeleştirecektir.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır - özellikle, yapılan değişiklikte bilikte ,artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (UMS 37'de yapılan değişiklik)

UMSK, Mayıs 2020'de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar'da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır.

UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanılması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37'ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır.

Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

Yıllık İyileştirmeler -2018-2020 Dönemi

UFRS'deki iyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için yayımlanan “UFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS’ler deki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra UFRS ‘leri uygulamaya başlaması durumunda UFRS 1’in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra UFRS ‘leri uygulamaya başlaması durumunda UFRS 1.D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın UFRS Standartlarına geçiş tarihine göre ana ortaklığın konsolide finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişiklik ile birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi; ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak UFRS Standartlarına geçişi kolaylaştıracaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar

Bu değişiklik, - finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için "% 10 testinin" gerçekleştirilmesi amacıyla - alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde, dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmuştur.

UFRS 16 Kiralama İşlemleri, Açıklayıcı Örnek 13

Bu değişiklik ile, Açıklayıcı Örnek 13’ün kiraya verenin özel maliyetler ile ilgili kiracıya ödeme yapmasına ilişkin kısmı kaldırılmaktadır. Halihazırda yayımlandığı şekliyle, bu örnek, bu tür ödemelerin neden bir kiralama teşviki olmadığı konusunda açık değildir. Böylece genel olarak yaygın karşılaşılan gayrimenkul kiralama işlemlerindeki kira teşviklerinin belirlenmesinde karışıklık yaşanması olasılığının ortadan kaldırılmasına yardımcı olacaktır.

2.4 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 2019 tarihli finansal tabloları ile birlikte okunmalıdır. Ayrıca, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır..

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***3 İlişkili Taraf Açıklamaları**

Şirket'in, ana ortağı Arduş Gayrimenkul tarafından kontrol edilmektedir (Dipnot 18). Arduş Gayrimenkul'ün nihai ortağı Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")'dir. Şirket'in ilişkili tarafları Global Holding ile doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

Şirket'in, 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Dönen Varlıklar		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	63.531	--
Toplam	63.531	--
 <i>Diğer Alacaklar</i>		
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	16.106	--
Toplam	16.106	--
 Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Ticari borçlar</i>		
Ardus Gayrimenkul	470.156	401.363
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	8.502	--
Toplam	478.658	401.363
 Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Diğer borçlar</i>		
Ardus Gayrimenkul	35.250.091	33.813.091
Toplam	35.250.091	33.813.091

Şirket'in, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, 63.531 TL tutarındaki ilişkili taraflardan ticari alacakları, Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş. tarafından Sümerpark AVM'de bir bölümün kiralanması sonucu oluşmuştur (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, ticari borçlar içerisinde sınıflanan 8.502 TL, Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerine ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır)

Ardus Gayrimenkul'e olan kısa vadeli borçlar Şirket'in 2019 yılında gerçekleştirdiği kredi ödemelerine istinaden alınmıştır.

Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Arduş Gayrimenkul'e olan borç tutarı için Arduş Gayrimenkul ile Şirket arasında ihtiyari arabuluculuk süreci başlatılmış olup, söz konusu süreç sonucunda taraflar arasında 30 Haziran 2020 tarihinde ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağı imzalanmıştır. İlgili mevzuat uyarınca taraflar arasında imzalanan arabuluculuk anlaşma tutanağı ile söz konusu borç tutarı yargısal olarak kesinleşmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

3 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

İlişkili taraf işlemleri

Şirket'in, 30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Nisan – 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019
Kira geliri				
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	4.638	--	7.605	3.910
Diğer gelir				
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	13.649	6.904	12.988	6.329
Sigorta giderleri				
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	49.874	24.039	85.675	43.309
Kira giderleri				
Rıhtım 51	20.700	10.350	20.700	10.350
Faiz gideri				
Ardus Gayrimenkul	--	--	2.781.429	1.449.555
Diğer giderler				
Global Holding.	25.209	4.997	--	--
Ardus Gayrimenkul	12.522	--	145.883	7.001

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Maaş	161.249	191.453
Huzur hakkı	89.030	92.364
Prim	5.616	5.951
	255.895	289.768

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri'nin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kasa	562	3.190
Bankalar	483.707	202.294
- Vadesiz mevduat	483.707	202.294
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	484.269	205.484
Bloke mevduat	(335.120)	(71.060)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	149.149	134.424

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 335.120 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 71.060 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

5 Ticari Alacaklar

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	63.531	--
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.951.364	1.630.953
Toplam	2.014.895	1.630.953

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır.

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Alacak çek ve senetleri	1.380.999	1.112.489
Alıcılar	570.365	518.464
Şüpheli alacaklar	3.016.485	2.755.546
Şüpheli alacaklar karşılığı(-)	(3.016.485)	(2.755.546)
Toplam	1.951.364	1.630.953

Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, 570.365 TL olan "Alıcılar" hesabının 545.479 TL tutarındaki kısmı, Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından (31 Aralık 2019: 518.464 TL), 24.886 TL tutarındaki kısmı ise 6. Vakıfhan binasına ilişkin alacaklarından (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır) oluşmaktadır.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 993.569 TL tutarındaki kısmı Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Skycity" ofis projesi kapsamında satış yaptığı ofis sahipleri (31 Aralık 2019: 623.590 TL), 387.430 TL tutarındaki kısmı ise Sümerpark AVM kiracıları tarafından (31 Aralık 2019: 488.899 TL) verilmiştir.

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

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.755.546	2.302.600
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları	270.163	572.002
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (Dipnot 22)	(9.224)	(2.235)
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	3.016.485	2.872.367

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

6 Finansal Borçlanmalar

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Banka Kredileri	8.267.291	8.419.671
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	203.645	451.743
	8.470.936	8.871.414

Banka Kredileri

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Banka Kredileri	999.593	--
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	6.771.676	4.972.967
Uzun Vadeli Banka Kredileri	496.022	3.446.704
	8.267.291	8.419.671

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, açık olan banka kredilerine ilişkin vade ve şartlar aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2020				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatlı banka kredisi	TL	%9,5	2021	999.593
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	3.580.021
Teminatlı banka kredisi	TL	%14,5	2021	3.687.677
				8.267.291
31 Aralık 2019				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	4.180.727
Teminatlı banka kredisi	TL	%14,5	2021	4.238.944
				8.419.671

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
1 yıldan kısa	7.771.269	4.972.967
1 – 2 yıl arası	496.022	3.446.704
	8.267.291	8.419.671

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

6 Finansal Borçlanmalar (devamı)

Finansal Kiralama Borçları

30 Haziran 2020			
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	277.161	73.516	203.645
	277.161	73.516	203.645

31 Aralık 2019			
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	597.035	145.292	451.743
	597.035	145.292	451.743

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla finansal borçlar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	8.871.414	14.103.803
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişi	1.000.000	--
Anapara ödemeleri	(1.570.422)	(2.558.735)
Faiz ödemeleri	(597.210)	(1.522.249)
Faiz tahakkukları	767.154	1.507.290
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	8.470.936	11.530.109

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 Haziran 2020 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, 28 Nisan 2020 tarihinde, genel finansman için 1.000.000 TL limitli kredi kullanmıştır. Kredinin vadesi Nisan 2021'dir.

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 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 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

7 Ticari Borçlar

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara borçlar	1.930.110	1.536.850
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 3)	478.658	401.363
Toplam	2.408.768	1.938.213

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	28.592	32.106
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 3)	16.106	--
Toplam	44.698	32.106

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır.

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Ofislere ilişkin diğer alacaklar	24.441	27.953
Verilen depozito ve teminatlar	3.807	3.807
Personelden alacaklar	344	346
Toplam	28.592	32.106

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Verilen depozito ve teminatlar	228.353	228.353
Toplam	228.353	228.353

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Diğer Çeşitli Borçlar (*)	176.221	143.776
Toplam	176.221	143.776

(*) Diğer çeşitli borçlar, Sky City bina yönetimine olan aidat borçlarından oluşmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

9 Stoklar

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla stoklar satış amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Sky City Ofis Projesi (“Sky City Ofis”)	14.696.684	15.513.383
	14.696.684	15.513.383

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	15.513.383	20.546.703
Çıkışlar ^(*)	(816.699)	(3.260.999)
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	14.696.684	17.285.704

^(*)30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 816.699 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City ofis maliyetlerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 3.260.999 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City ofis (2.176.334 TL) ve Sümerpark Evleri (1.084.665 TL) maliyetlerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla stoklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Denizli Sümerpark AVM	31 Aralık 2019	106.145.000
		106.145.000

Denizli Sümerpark AVM

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

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla, Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 92.816.660 TL’dir .

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir refansman kredisinin teminatı olarak 1. dereceden 35.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin 11 yıl 6 aylığına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2019 tarihli raporuna göre, Sümerpark AVM’nin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket’in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 106.145.000 TL’dir. Gelir indirgeme yaklaşımı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek mevcut değerini belirler.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi tarafından yapılan duyarlılık analizleri ve değerlendirmeler neticesinde yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde önemli bir değişiklik bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

11 Maddi Duran Varlıklar

30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2020	Girişler	30 Haziran 2020
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 2020	Cari Dönem Amortismanı	30 Haziran 2020
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(528.474)	(5.096)	(533.570)
Toplam	(561.074)	(5.096)	(566.170)
Net maddi duran varlıklar	6.089		993

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

Maliyet	1 Ocak 2019	Girişler	30 Haziran 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 Haziran 2019
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(515.523)	(7.011)	(522.534)
Toplam	(548.123)	(7.011)	(555.134)
Net maddi duran varlıklar	19.040		12.029

30 Haziran 2020 tarihinde sona eren yıla ait amortisman ve itfa paylarının 5.208 TL'si genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren yıla ait amortisman ve itfa paylarının 104.166 TL'si satışların maliyetine, 15.510 TL'si genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta ve teminat tutarı bulunmamaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

12 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2020	Girişler	30 Haziran 2020
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 2020	Cari Dönem İtfa payı	30 Haziran 2020
Haklar	(2.698.324)		(2.698.324)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(84.435)	(112)	(84.435)
Toplam	(2.782.759)	(112)	(2.782.871)
Net maddi olmayan duran varlıklar	112		--

1870 yılında yapılan 6. Vakıf Han binası, "restore et/işlet/devret" sistemi ile Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. Bina iş merkezi olarak kullanılmakta olup, kira geliri sağlanmaktadır. Şirket, önceki yıllarda ilişikteki finansal tablolarda Vakıf Han kullanım hakkını maddi olmayan duran varlıklara sınıflamaktaydı. 1 Şubat 2020 tarihinde 6. Vakıfhan binasının kira sözleşmesi yenilenmiştir, kira süresi sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 1 yıldır.

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

Maliyet	1 Ocak 2019	Girişler	30 Haziran 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 Haziran 2019
Haklar	(2.543.922)	(111.919)	(2.655.841)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(82.941)	(746)	(83.687)
Toplam	(2.626.863)	(112.665)	(2.739.528)
Net maddi olmayan duran varlıklar	156.008		43.343

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

13 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

İş ortaklıkları

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının taşınan değerleri ve özkaynak yöntemine konu sahiplik oranları aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2020	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2019
Maya	50	1.901.936	50	1.883.652
		1.901.936		1.883.652

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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Toplam varlıklar	2.954.786	2.797.313
Toplam yükümlülükler	(6.195.275)	(6.074.372)
Net yükümlülükler	(3.240.489)	(3.277.059)

	30 Haziran 2020	30 Haziran 2019
Gelirler	153.929	--
Giderler (-)	(117.360)	(144.422)
Kar/Zarar ve toplam kapsamlı gelir (%100)	36.569	(144.422)
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı (%50)	18.284	(72.211)

Şirket, özkaynak metoduyla muhasebeleştirdiği Maya'daki net yatırımına ilişkin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 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 inşaatla başlanmamıştır.

Şirket, 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde, Maya'nın özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmesinden kaynaklanan karları/zararları ilişikteki finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların karlarından paylar altında muhasebeleştirilmiştir.

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

Kısa Vadeli Karşılıklar

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İzin karşılığı	378.419	355.760
Dava karşılığı	47.453	47.453
Toplam	425.872	403.213

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

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 (Dipnot 5). İcra takipleri dışında, söz konusu 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 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla hükme konu olan 47.453 TL tutarı dava karşılığı olarak kaydetmiştir.

15 Taahhütler

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	35.340.250	35.470.250
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⁾	567.376	495.216
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	--	--
	35.907.626	35.965.466

⁽ⁱ⁾ Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 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 Haziran 2020 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 547.376 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir (31 Aralık 2019: 80.000 ABD Doları karşılığı 475.216 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir).

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2019: %0).

Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerindeki ipotekler Dipnot 10'da açıklanmıştır.

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, verilen teminat mektupları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi ("KKTC")	567.376	495.216
ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.	155.800	285.800
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	133.000	133.000
Özelleştirme İdaresi	51.450	51.450
Toplam	907.626	965.466

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar ve Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, 282.140 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2019: 143.073 TL) 105.476 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2019: 86.221 TL) ödenecek maaşlardan, 176.664 TL (31 Aralık 2019: 56.852 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	276.049	257.884
Toplam	276.049	257.884

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 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, azami 6.730 TL (31 Aralık 2019: 6.379 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 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %8 enflasyon ve %12 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,70 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: %4,67). Şirket, 30 Haziran 2020 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 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	257.884	211.812
Hizmet maliyeti	8.182	8.414
Faiz maliyeti	11.109	11.392
Nakit ödenen	--	(13.146)
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	(1.126)	44.584
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	276.049	263.056

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

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

Peşin Ödenmiş Giderler

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli	194.483	203.772
Peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli	76.756	76.756
Toplam	271.239	280.528

Diğer Dönen Varlıklar

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenmiş vergiler	31.709	30.886
Toplam	31.709	30.886

Diğer Duran Varlıklar

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait diğer duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İndirilecek Katma Değer Vergisi ("KDV")	1.808.878	2.052.752
Toplam	1.808.878	2.052.752

Ertelenmiş Gelirler

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait gelirler	157.553	104.437
Alınan depozito ve teminatlar	108.516	164.633
Alınan avanslar (*)	86.350	177.523
Toplam	352.419	446.593

(*) 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla alınan avanslar, Şirket'in satış amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin yapılan satışlara istinaden müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla Şirket'e ait diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	44.082	22.620
Toplam	44.082	22.620

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş sermaye ve sermaye düzeltme farkları

Şirket'in 30 Haziran 2020 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 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020		31 Aralık 2019	
	Nominal değer	%	Nominal değer	%
Hissedarlar				
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	5.500.435	6,17	20.000.434	22,45
Diğer (halka açık)	83.599.565	93,83	69.099.566	77,55
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, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPK") hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 14 Şubat 2018 tarihli ve 12233903-340.08-E.1725 sayılı izni ile bu sisteme geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL olup, beheri 100/Kuruş nominal değerde 25.000.000.000 (yirmi beş milyar) adet paydan oluşmaktadır.

Paylara ilişkin primler (iskontolar)

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 Haziran 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarında paylara ilişkin primleri 117.345 TL'dir (31 Aralık 2019: 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 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 ve tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
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 ulaşıncaya 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.

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri (devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler(devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2020 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 kayıpları:

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla 76.139 TL (kayıp) (31 Aralık 2019: 77.265 TL kayıp) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıplardan oluşmaktadır.

Geçmiş yıllar zararlar

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 zararlarının dağılımı aşağıda verilmektedir:

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl zararları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıllar zararları	(39.878.804)	(31.676.644)
Toplam	(39.840.166)	(31.638.006)

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 zararı

Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla 2.028.471 TL tutarında net dönem zararı bulunmaktadır (30 Haziran 2019: 5.591.013 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

19 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in, 30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Nisan – 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019
Hasılat				
Satış amaçlı gayrimenkul satışları ⁽¹⁾	1.054.105	305.800	3.292.325	732.753
Sümerpark AVM kira gelirleri	1.082.974	525.244	1.353.748	652.540
6.Vakıfhan kira geliri	442.578	1.114	806.022	408.185
	2.579.657	832.158	5.452.095	1.793.478
Satışların maliyeti				
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti ⁽²⁾	(816.699)	(237.064)	(3.260.999)	(1.015.013)
AVM kira gelirleri maliyeti	(1.271.968)	(637.658)	(1.154.678)	(632.906)
6.Vakıfhan kira geliri maliyeti	(295.642)	--	(201.138)	(102.351)
	(2.384.309)	(874.722)	(4.616.815)	(1.750.270)

⁽¹⁾ 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın 1.054.105 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis projesinden oluşmaktadır. 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın 2.348.631 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis, 943.694 TL tutarındaki kısmı Sümerpark Evleri projesinden oluşmaktadır.

⁽²⁾ 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti 816.699 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis, projesinden oluşmaktadır. 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti 2.176.334 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis, 1.084.665 TL tutarındaki kısmı Sümerpark Evleri projesinden oluşmaktadır.

20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan – 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019
Personel giderleri	616.081	317.351	862.792	391.704
Bina yönetim giderleri	223.254	106.934	275.198	141.217
Danışmanlık giderleri	108.918	83.837	60.273	50.457
Taşıt aracı giderleri	61.595	25.355	17.314	8.833
Kira giderleri	20.700	10.350	20.700	10.350
Noter ve resmi takip giderleri	15.585	2.406	26.942	15.160
Haberleşme giderleri	7.500	3.615	14.255	9.321
Seyahat giderleri	6.081	149	9.486	4.981
Amortisman ve itfa payları	5.208	2.248	15.510	7.442
Bilgi işlem giderleri	2.872	844	8.377	6.027
Diğer	76.134	37.012	177.096	63.994
	1.143.928	590.101	1.487.943	709.486

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri (devamı)

Pazarlama giderleri

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Nisan – 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019
Tapu giderleri	30.653	10.361	104.221	37.562
Reklam ve satış giderleri	9.579	1.952	33.427	--
Hisse borsa payı	8.901	321	8.555	321
Toplam	49.133	12.634	146.203	37.883

21 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri 5.208 TL (30 Haziran 2019: 119.676 TL)'dir. 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde personel giderleri 616.081 TL'dir (30 Haziran 2019: 862.792TL).

22 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Nisan – 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019
Konusu kalmayan karşılıklar	9.224	--	2.236	931
Kiracılarından diğer gelirler (*)	--	--	114.279	114.279
Vade farkı gelirleri	--	--	60.254	60.254
Ofislerden diğer gelirler	--	--	7.533	5.548
Toplam	9.224	--	184.302	181.012

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

23 Finansman Gelirleri

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Nisan – 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019
Mevduat faiz gelirleri	5.723	1.626	13.221	6.044
Toplam	5.723	1.626	13.221	6.044

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

24 Finansman Giderleri

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Nisan – 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019
Kredi faiz giderleri	678.023	287.737	1.389.232	639.233
Finansal kiralama giderleri	89.131	2.045	118.060	53.359
Kredi komisyon giderleri	11.813	--	40.240	15.339
Banka masrafları	10.802	7.969	10.569	6.957
İlişkili taraflardan faiz giderleri (Dipnot 3)	--	--	2.781.429	1.449.555
Diğer	4.057	--	5.927	4.438
Toplam	793.826	297.751	4.345.457	2.168.881

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 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen, Maya, %2 oranında kurumlar vergisine tabidir.. 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleştirilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtılmamıştır.

26 Pay Başına Kayıp

Pay başına kayıp tutarı net dönem karının veya zararının Şirket paylarının cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. 30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kayıp hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Nisan – 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019
Net dönem karı/(zararı)	(2.028.471)	(937.042)	(5.591.013)	(3.325.964)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı				
Ağırlıklı ortalama pay adedi	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
Pay başına kar/(zarar) (*)	(0,023)	(0,011)	(0,063)	(0,037)

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

27 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

28 Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 korana virüsün tüm dünyada hızlı bir şekilde yayılması sonucu Dünya Sağlık Örgütü tarafından 11 Mart 2020 tarihinde pandemi ilan edilmiştir. Salgının olumsuz etkilerinden korunmak amacı ile ülkemizde de çeşitli önlemler alınmıştır. Sokağa çıkma ve ortak kullanım alanlarının kullanılmasına yönelik kısıtlamalar, bazı meslek gruplarının geçici süre ile hizmetlerine ara verilmesi, sosyal mesafeye dikkat edilmesine yönelik yapılan uyarılar ve toplu bulunan alanlarda maske kullanılmasının zorunlu olması alınan önlemlerden bazılarıdır.

Bu süreçte alışveriş merkezlerinin kısmen yada tamamen bir süreliğine kapalı olması, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren pek çok şirketin nakit akışını olumsuz yönde etkilemiştir. İleriki dönemlerde alınabilecek önlemlerin süresi, pandeminin seyrine bağlı olarak değişkenlik göstereceğinden Şirket'in finansal tabloları üzerindeki olası etkisi ölçülememektedir.

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 dipnotta belirtildiği üzere, burada yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan (solo) verilerini içermektedir.

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket, SPK'nın III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 22,24 ve 38 inci maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuş olup, bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

EK DİPNOT:PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

SOLO (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)	483.707	202.294
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	120.841.684	121.658.495
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.901.936	1.883.652
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	16.106	--
Diğer Varlıklar		4.385.221	4.264.857
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	127.628.654	128.009.298
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	8.267.291	8.419.671
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	203.645	451.743
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	35.250.091	33.813.091
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	79.942.076	81.969.421
Diğer Kaynaklar		3.965.551	3.355.372
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	127.628.654	128.009.298
SOLO (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)	1.901.936	1.883.652
C2 İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	907.626	965.466
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa			
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 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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	%95	%95	≥%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	%56	%53	≤%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