

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

**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

30 Nisan 2019

Bu rapor, 32 sayfa finansal tablolar ve finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlardan oluşmaktadır.

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

İçindekiler

Finansal Durum Tablosu	1-2
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	3
Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	4
Nakit Akış Tablosu	5
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar	6-30
EK Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	31-32

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihi İtibarıyla

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

VARLIKLAR	Dipnotlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		31 Mart	31 Aralık
		2019	2018
DÖNEN VARLIKLAR		22.428.772	24.425.230
Nakit ve nakit benzerleri	4	552.028	144.317
Ticari alacaklar	5	3.103.887	3.095.059
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	250.721	214.445
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	2.853.166	2.880.614
Diğer alacaklar	8	51.922	100.817
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	7.858	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	44.064	100.817
Stoklar	9	18.300.716	20.546.703
Peşin ödenmiş giderler	17	179.103	218.002
Diğer dönen varlıklar	17	241.116	320.332
DURAN VARLIKLAR		110.796.341	110.782.750
Diğer alacaklar		232.167	229.601
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	232.167	229.601
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	2.015.470	2.014.090
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	106.440.000	106.440.000
Maddi duran varlıklar	11	15.215	19.040
Maddi olmayan duran varlıklar	12	99.681	156.008
Peşin ödenmiş giderler	17	170.074	173.547
Diğer duran varlıklar	17	1.823.734	1.750.464
TOPLAM VARLIKLAR		133.225.113	135.207.980

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2019 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu

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

KAYNAKLAR		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Mart 2019	31 Aralık 2018
	Dipnotlar		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		10.644.471	11.119.514
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	6.724.566	6.841.850
Ticari borçlar	7	1.572.706	1.618.222
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3	302.272	271.017
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1.270.434	1.347.205
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	165.922	128.210
Diğer borçlar		109.935	--
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	109.935	--
Kısa vadeli karşılıklar	14	398.190	359.290
Ertelenmiş gelirler		1.660.570	2.155.765
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	1.660.570	2.155.765
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	12.582	16.177
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		34.689.572	33.897.608
Uzun vadeli borçlanmalar	6	6.077.718	7.261.953
Diğer borçlar		28.355.455	26.423.843
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	28.355.455	26.423.843
Uzun vadeli karşılıklar		256.399	211.812
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	256.399	211.812
ÖZKAYNAKLAR		87.891.070	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		(92.727)	(57.988)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları</i>		(92.727)	(57.988)
Geçmiş yıllar (zararları)/karları	18	(31.638.006)	(22.675.034)
Net dönem zararı		(2.265.049)	(8.962.972)
TOPLAM KAYNAKLAR		133.225.113	135.207.980

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2019 Dönemine Ait

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Notlar	2019	2018
KAR VEYA ZARAR KISMI:			
Hasılat	19	3.658.617	1.525.979
Satışların maliyeti	19	(2.819.841)	(648.313)
BRÜT KAR		838.776	877.666
Genel yönetim giderleri	20	(825.161)	(886.146)
Pazarlama giderleri	20	(108.320)	(20.555)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	3.290	133.247
FAALİYET ZARARI		(91.415)	104.212
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri			
	5	(5.615)	(38.350)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar			
	13	1.380	(67.434)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(95.650)	(1.572)
Finansman gelirleri	23	7.177	105.462
Finansman giderleri	24	(2.176.576)	(1.234.545)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR		(2.265.049)	(1.130.655)
Dönem vergi geliri / (gideri)	25	--	--
DÖNEM ZARARI		(2.265.049)	(1.130.655)
Pay başına kayıp	26	(0,025)	(0,013)
Sulandırılmış pay başına kayıp	26	(0,025)	(0,013)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(34.739)	(31.637)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıpları)/Kazançları			
	16	(34.739)	(31.637)
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(2.299.788)	(1.162.292)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Mart 2019 Dönemine Ait

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	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		--	--	--	(31.637)	--	--	--	(1.130.655)	(1.162.292)
31 Mart 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	89.100.000	2.481.981	117.345	(12.781)	1.187.526	29.000.000	(22.675.034)	(1.130.655)	98.068.382
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		--	--	--	(34.739)	--	--	--	(2.265.049)	(2.299.788)
31 Mart 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	89.100.000	2.481.981	117.345	(92.727)	1.187.526	29.000.000	(31.638.006)	(2.265.049)	87.891.070

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Mart 2019 Dönemine Ait

Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 2018
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		(2.265.049)	(1.130.655)
<i>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	60.152	62.042
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		54.363	100.956
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	21-14	73.844	62.606
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	14-5	(19.481)	38.350
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları/zararları ile ilgili düzeltmeler	13	(1.380)	67.434
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	24	814.701	991.258
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet (zararı) /karı		(1.337.213)	91.035
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(14.443)	(203.578)
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış</i>		(36.276)	(38.855)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış</i>		21.833	(164.723)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		46.328	(114.901)
<i>İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)</i>		(7.858)	(132.773)
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış</i>		54.186	17.872
Stoklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		2.245.987	(92.986)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		48.319	486.961
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(45.516)	442.889
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		31.255	349.869
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki (azalış)/artış</i>		(76.771)	93.020
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(351.144)	505.409
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış</i>		(351.144)	505.409
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	--	(29.400)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		592.318	1.085.429
B. Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları			
		--	--
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		--	6.444.188
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		1.931.612	2.845.745
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(1.294.763)	(9.915.592)
Ödenen faiz		(821.456)	(1.315.636)
Diğer nakit girişleri çıkışları		(168.667)	426.295
Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları		(353.274)	(1.515.000)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		239.044	(429.571)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	132.164	501.858
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	371.208	72.287

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş., 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 20 Ocak 1992 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilip, 24 Ocak 1992 tarih ve 2952 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'ne ilan edilerek kurulmuştur. Şirket bir menkul kıymet yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunurken gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve SPK'nın 11 Ağustos 2006 tarihli izni sonrası, 6 Eylül 2006 tarihli Olağanüstü Genel Kurulu'nda onaylandığı üzere "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüşerek unvanını "Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ("Şirket") olarak değiştirmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı unvanının alınması ve faaliyet konusu değişikliği 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 iştirak 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 15 (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. 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 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.

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 (“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.

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30 Nisan 2019 tarihinde onaylanmıştır. Şirket Genel Kurulu’nun ve ilgili düzenleyici kurumların bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

2.1.2 Ölçüm esasları

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 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, 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.

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.

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, 31 Mart 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 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 – 31 Mart 2019 dönemine ait 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.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

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.

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.

Şirket, bir kiralama bileşenini içeren bir sözleşmenin yeniden değerlendirilmesinde veya sözleşme başlangıcında, her bir kiralama sözleşmesi ve kiralama dışı bileşene, nispi tek başına fiyatına dayanarak dağıtmıştır. Bununla birlikte, kiracı olduğu mülkler için, Şirket kiralama dışı bileşenleri ayırmamayı ve kiralama olmayan ve kiraya vermeyen bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirmeyi seçmiştir.

TFRS 16'da yapılan bu değişikliğin uygulamasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

31 Mart 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.

Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)

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.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya Uluslararası Muhasebe Standartları ("UMS") şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 1 ve UMS 8'deki Değişiklikler - Önemlilik Tanımı

Ekim 2018'de, UMSK "önemlilik tanımı" değişikliğini yayımlamıştır (UMS 1 ve UMS 8'de yapılan değişiklikler). Değişiklikler, "önemlilik" tanımının netleştirilmesinde, önemlilik eşliğinin belirlenmesinde ve önemlilik kavramının UFRS'ler açısından uygulanmasında tutarlılığın artırılmasına yardımcı olmak için rehberlik sağlamaktadır. UMS 1 ve UMS 8'deki Değişiklikler'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Şirket, UMS 1 ve UMS 8'in uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

UFRS 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 UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. Değişiklikler bir konsantrasyon testi kullanılmasına yönelik bir seçimlik hak içermektedir. Bu uygulama, varlıkların gerçeğe uygun değerinin büyük bir kısmının tek bir tanımlanabilir varlığa veya benzer tanımlanabilir varlıklar grubuna yoğunlaştırılması durumunda bir varlık edinilmesine yol açan basitleştirilmiş bir değerlendirmedir. Finansal tablo hazırlayıcıları konsantrasyon testini uygulamayı seçmezse veya test başarısız olursa, o zaman değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır. UFRS 3'deki değişikliklerin 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde elde edilen işletmeler için geçerli olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

UFRS 3'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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 2018 tarihli finansal tabloları ile birlikte okunmalıdır. Ayrıca, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2018 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
31 Mart 2019 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 (Not 8). Arduş Gayrimenkul'un 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, 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Mart 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Dönen Varlıklar		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	250.721	214.445
<i>Diğer alacaklar</i>		
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	7.858	--
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Ticari borçlar</i>		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	177.844	167.634
Arduş Gayrimenkul	124.428	103.383
Toplam	<u>302.272</u>	<u>271.017</u>
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
<i>Diğer borçlar</i>		
Arduş Gayrimenkul	28.355.455	26.423.843

Şirket'in, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, 250.721 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).

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, ticari borçlar içerisinde sınıflanan 177.844 TL, Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerine ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır (31 Aralık 2018: 167.634 TL)

Arduş 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 dikkate alınmıştır. Faiz oranı 29 Haziran 2018 tarihine kadar olan dönem için %9,75, 29 Haziran 2018 ve sonrası için %19,5 kullanılmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 2019 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, 31 Mart 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2019	1 Ocak – 31 Mart 2018
Kira geliri		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	3.695	5.192
Faiz geliri		
Maya	--	93.820
Diğer gelir		
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	6.659	1.414
Enerji giderleri		
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	--	297.033
Sigorta giderleri		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	42.366	75.323
Kira giderleri		
Ardus Gayrimenkul	--	13.238
Rıhtım 51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	10.350	--
Faiz gideri		
Ardus Gayrimenkul	1.331.874	220.974
Diğer giderler		
Ardus Gayrimenkul	7.882	--
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	--	1.645
Global Menkul Değerler A.Ş.	--	16.323

31 Mart 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime yapılan ödemeler 76.775 TL tutarında maaş ve 45.689 TL tutarındaki huzur hakkından oluşmaktadır (31 Mart 2018: sırasıyla 61.256 TL ve 45.689 TL).

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kasa	1.289	1.365
Bankalar	550.739	142.952
- Vadesiz mevduat	550.739	142.952
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	552.028	144.317
Bloke mevduat	(180.820)	(12.153)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	371.208	132.164

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 180.820 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 12.153 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

5 Ticari Alacaklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alacak çek ve senetleri	2.351.331	2.148.488
Alıcılar	501.835	732.126
Şüpheli alacaklar	2.306.911	2.302.600
Şüpheli alacaklar karşılığı	(2.306.911)	(2.302.600)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	250.721	214.445
Toplam	3.103.887	3.095.059

Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, 501.835 TL olan "Alıcılar" hesabının 495.877 TL tutarındaki kısmı, Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından (31 Aralık 2018: 661.658 TL), 5.958 TL tutarındaki kısmı ise diğer kira gelirleri alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 70.468 TL).

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 1.293.063 TL tutarındaki kısmı Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Skycity" ofis projesi kapsamında satış yaptığı ofis sahipleri, 1.058.268 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.

31 Mart 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	5.615	38.350
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (Not 22)	(1.304)	(2.904)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	2.306.911	1.762.058

6 Borçlanmalar

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

Finansal Borçlar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Banka Kredileri	11.692.528	12.790.090
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.109.756	1.313.713
	12.802.284	14.103.803

6 Borçlanmalar (devamı)

Banka Kredileri

Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları

Para Birimi	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
TL	5.834.436	5.963.279
	5.834.436	5.963.279

Uzun Vadeli Banka Kredileri

Para Birimi	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
TL	5.858.092	6.826.811
	5.858.092	6.826.811

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

31 Mart 2019				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	6.374.802
Teminatlı banka kredisi	TL	%14,5	2021	5.317.726
				11.692.528

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

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
1 yıldan kısa	5.834.439	5.963.279
1 – 2 yıl arası	4.352.935	4.088.683
2 – 3 yıl arası	1.505.154	2.738.128
	11.692.528	12.790.090

6 Borçlanmalar (devamı)

Finansal Kiralama Borçları

31-Mart-2019			
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	1.036.329	146.199	890.130
1 – 5 yıl arası	231.499	11.873	219.626
	1.267.828	158.072	1.109.756

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

31 Mart 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal borçlar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	14.103.803
Anapara ödemeleri	(1.294.763)
Faiz tahakkukları değişimi	(6.756)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	12.802.284

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, 31 Mart 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 finansal kiralama borçları, Sky City ofis projesinin finansal kiralama yoluyla makina, teçhizat ve asansör alımından kaynaklanmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

7 Ticari Borçlar

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara borçlar	1.270.434	1.347.205
İlişkili taraflara borçlar (Not 3)	302.272	271.017
Toplam	1.572.706	1.618.222

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ofislere ilişkin diğer alacaklar	38.724	48.201
Personelden alacaklar	5.340	52.616
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 3)	7.858	--
Toplam	51.922	100.817

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Verilen depozito ve teminatlar	232.167	229.601
Toplam	232.167	229.601

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Diğer Çeşitli Borçlar	109.935	--
Toplam	109.935	--

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

9 Stoklar

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Sky City Ofis Projesi (“Sky City Ofis”)	17.477.477	19.050.391
Sümerpark 3. Blok Evleri (“Sümerpark Evleri”)	823.239	1.496.313
	18.300.716	20.546.704

31 Mart 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	--	373.838
Çıkışlar ^(*)	(2.245.987)	(280.852)
Kapanış bakiyesi	18.300.716	41.367.310

^(*) 31 Mart 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 2.245.986 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City Ofis (1.572.915 TL) ve Sümerpark Evleri (673.072 TL) (31 Mart 2018: 280.852 TL) maliyetlerinden oluşmaktadır.

31 Mart 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler 373.838 TL olup, Sky City ile ilgili yapılan harcamalardan oluşmaktadır

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Mart 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.

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

31 Mart 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.

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin 13 yıllığına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulüne ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi seviyesi 3'tür.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

11 Maddi Duran Varlıklar

31 Mart 2019 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2019	Girişler	31 Mart 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	31 Mart 2019
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(515.523)	(3.825)	(519.348)
Toplam	(548.123)	(3.825)	(551.948)
Net maddi duran varlıklar	19.040		15.215

31 Mart 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2018	Girişler	31 Mart 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	31 Mart 2018
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(490.971)	(5.184)	(496.155)
Toplam	(523.571)	(5.184)	(528.755)
Net maddi duran varlıklar	43.592		38.408

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

12 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Mart 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2019	Girişler	31 Mart 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	31 Mart 2019
Haklar	(2.543.922)	(55.954)	(2.599.876)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(82.941)	(373)	(83.314)
Toplam	(2.626.863)	(56.327)	(2.683.190)
Net maddi olmayan duran varlıklar	156.008		99.681

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.

31 Mart 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2018	Girişler	31 Mart 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	31 Mart 2018
Haklar	(2.320.083)	(55.959)	(2.376.042)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(79.456)	(899)	(80.355)
Toplam	(2.399.539)	(56.858)	(2.456.397)
Net maddi olmayan duran varlıklar	383.332		326.474

13 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

İş ortaklıkları

31 Mart 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 (%)	31 Mart 2019	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2018
Maya	50	2.015.470	50	2.014.090
		2.015.470		2.014.090

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	2.839.902	2.775.095
Toplam yükümlülükler	(5.853.323)	(5.791.277)
Net yükümlülükler	(3.013.421)	(3.016.182)

	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Gelirler	56.308	--
Giderler (-)	(53.547)	(134.868)
Zarar ve toplam kapsamlı gelir (%100)	2.761	(134.868)
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı (%50)	1.380	(67.434)

Şirket, özkaynak metoduyla muhasebeleştirdiği Maya'daki net yatırımına ilişkin 31 Mart 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 istismak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaatla başlamamıştır.

Şirket, Maya'nın özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmesinden kaynaklanan karlarını/zararlarını ilişikteki finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların karlarından/zararlarından paylar altında muhasebeleştirilmiştir.

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İzin karşılığı	350.737	286.741
Dava karşılığı	47.453	72.549
Toplam	398.190	359.290

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar (devamı)

Şirketin devam etmekte olan 55 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, 31 Mart 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 idari para cezası 14 Şubat 2019 tarihinde ödenmiştir.

15 Taahhütler

31 Mart 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	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	35.433.535	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⁾	470.272	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	--	--
	35.903.807	35.874.407

⁽ⁱ⁾ 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin tamamı TL cinsindedir.

⁽ⁱⁱ⁾ Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı lehine vermiş olduğu TRİ'leri (Şirket'in söz konusu ortaklıklardaki kontrol oranı nispetinde) kapsamaktadır. 31 Mart 2019 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 450.272 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir (31 Aralık 2018: 80.000 ABD Doları karşılığı 420.872 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

15 Taahhütler (devamı)

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

	<u>31 Mart 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Banka kredilerine istinaden verilen ipotekler	35.000.000	35.000.000
Kendi tüzel kişiliği lehine verilen teminat mektupları	433.535	433.535
Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine verilen teminat mektupları	470.272	440.872
Toplam	<u>35.903.807</u>	<u>35.874.407</u>

31 Mart 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.

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

	<u>31 Mart 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Verilen Teminat Mektupları:		
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi (KKTC)	470.272	440.872
ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.	285.800	285.800
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	96.285	96.285
Özelleştirme İdaresi	51.450	51.450
Toplam	<u>903.807</u>	<u>874.407</u>

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, 165.922 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2018: 128.210 TL) 101.582 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2018: 64.259 TL) ödenecek maaşlardan, 64.340 TL (31 Aralık 2018: 63.951 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	256.399	211.812
Toplam	256.399	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, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, azami 6.017 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, 31 Mart 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, 31 Aralık 2018 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 muhasebeleştirilmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Mart 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Dönem başındaki kıdem tazminatı karşılığı	211.812	200.402
Hizmet maliyeti	4.183	8.927
Faiz maliyeti	5.665	5.908
Nakit ödenen	--	(29.400)
Aktüeryal kayıp/(kazanç)/	34.739	31.637
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	256.399	217.474

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

Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenmiş giderler- kısa vadeli	179.103	218.002
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli	170.074	173.547
Toplam	349.177	391.549

Diğer Dönen Varlıklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İndirilecek Katma Değer Vergisi (“KDV”)	213.853	294.146
Peşin ödenmiş vergiler	27.263	26.186
Toplam	241.116	320.332

Diğer Duran Varlıklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İndirilecek KDV	1.823.734	1.750.464
Toplam	1.823.734	1.750.464

Ertelenmiş Gelirler

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alınan avanslar (*)	1.350.767	1.826.005
Alınan depozito ve teminatlar	195.562	207.823
Gelecek aylara ait gelirler	114.241	121.937
Toplam	1.660.570	2.155.765

(*) 31 Mart 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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	12.582	16.177
Toplam	12.582	16.177

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş sermaye ve sermaye düzeltme farkları

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

	31 Mart 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 31 Mart 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 dağıtım 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 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 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.

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri (devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler(devamı)

Şirket'in 31 Mart 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:

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla 92.727 TL (kayıp) (31 Mart 2018: 12.781 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:

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

	31 Mart 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 kullanırmış 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.

19 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in, 31 Mart 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Hasılat	2019	2018
Satış amaçlı gayrimenkul satışları ⁽¹⁾	2.559.572	400.000
Sümerpark AVM kira gelirleri	701.208	797.122
Diğer kira gelirleri ⁽²⁾	397.837	328.857
	3.658.617	1.525.979

Satışların maliyeti	2019	2018
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti ⁽³⁾	(2.245.987)	(280.852)
Kira gelirleri maliyeti	(521.771)	(315.378)
İtfa payları	(52.083)	(52.083)
	(2.819.841)	(648.313)

⁽¹⁾ 31 Mart 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın 1.622.572 TL (31 Mart 2018: Bulunmamaktadır) tutarındaki kısmı Sky City ofis, 937.000 TL (31 Mart 2018: 400.000 TL) tutarındaki kısmı Sümerpark Evleri projesinden oluşmaktadır.

⁽²⁾ 31 Mart 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.

⁽³⁾ 31 Mart 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti 1.572.915 TL (31 Mart 2018: Bulunmamaktadır) tutarındaki kısmı Sky City ofis, 673.072 TL (31 Mart 2018: 280.852 TL) tutarındaki kısmı Sümerpark Evleri projesinden oluşmaktadır.

20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri

31 Mart 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Personel giderleri	471.088	457.063
Bina yönetim giderleri	133.980	218.281
Kira giderleri	57.054	51.055
Noter ve resmi takip giderleri	11.782	17.779
Danışmanlık giderleri	9.816	35.589
Taşıt giderleri	8.481	14.071
Amortisman ve itfa payları	8.068	9.959
Haberleşme giderleri	4.934	1.376
Seyahat giderleri	4.505	2.417
Bilgi işlem giderleri	2.350	2.400
Diğer	113.103	76.156
	825.161	886.146

20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri (devamı)

Pazarlama giderleri

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

	2019	2018
Tapu giderleri	66.659	8.972
Reklam ve satış giderleri	33.427	2.320
Hisse borsa payı	8.234	9.263
Toplam	108.320	20.555

21 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 31 Mart 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri 60.151 TL (31 Mart 2018: 62.042 TL)'dir. 31 Mart 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde kıdem tazminatı karşılık giderleri 9.848 TL'dir (31 Mart 2018: 14.835 TL).

22 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	2019	2018
Ofislerden diğer gelirler	1.986	130.343
Konusu kalmayan karşılıklar	1.304	2.904
Toplam	3.290	133.247

23 Finansman Gelirleri

31 Mart 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Mevduat faiz gelirleri	7.177	5.220
İlişkili taraflardan faiz gelirleri (Not 3) (*)	--	93.820
Kur farkı gelirleri	--	6.422
Toplam	7.177	105.462

(*) 31 Mart 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde ilişkili taraflardan faiz gelirleri altında kaydedilen 93.820 TL Maya'dan elde edilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

24 Finansman Giderleri

31 Mart 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
İlişkili taraflardan faiz giderleri (Not 3)	1.331.874	220.974
Kredi faiz giderleri	750.000	892.095
Finansal kiralama giderleri	64.701	99.163
Kredi komisyon giderleri	24.901	14.874
Banka masrafları	3.612	6.881
Diğer	1.488	558
Toplam	2.176.576	1.234.545

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, 31 Mart 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. 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleştirilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtılmamıştır.

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

	2019	2018
Net dönem zararı	(2.265.049)	(1.130.655)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı		
Ağırlıklı ortalama pay adedi (*)	89.100.000	89.100.000
Pay başına (zarar) (*)	(0,025)	(0,013)

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

27 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Olağan Genel Kurul toplantısı 09 Mayıs 2019 tarihinde şirket merkezinde yapılacaktır.

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.

31 Mart 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 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	III-48.1. Md. 24 / (b)	550.739	142.952
B Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	124.840.397	127.142.711
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.015.470	2.014.090
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	7.858	--
Diğer Varlıklar		5.810.649	5.908.227
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	133.225.113	135.207.980
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	11.692.529	12.790.090
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	1.109.755	1.313.713
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	28.355.455	26.423.843
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	87.891.070	90.190.858
Diğer Kaynaklar		4.176.304	4.489.476
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	133.225.113	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)	2.015.470	2.014.090
C2 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 /1(a)	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	903.807	874.407
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
31 Mart 2019 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
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı					
2 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	%2	%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	%48	%46	≤%500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı					
8 ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A2-A1)/D	%0	%0	≤%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının					
9 Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	L/D	%0	%0	≤%10