

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

**31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
VE AYNI TARİHTE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

01 Haziran 2020

*Bu rapor, 32 sayfa finansal tablolar ve 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 .....	12
4	Nakit ve Nakit Benzerleri .....	13
5	Ticari Alacaklar .....	14
6	Finansal Borçlanmalar .....	15
7	Ticari Borçlar .....	17
8	Diğer Alacaklar ve Borçlar .....	17
9	Stoklar .....	18
10	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller .....	18
11	Maddi Duran Varlıklar .....	19
12	Maddi Olmayan Duran Varlıklar .....	20
13	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar .....	21
14	Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar .....	21
15	Taahhütler .....	22
16	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar ve Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	23
17	Peşin Ödenmiş Giderler, Ertelenmiş Gelirler, Diğer Varlık ve Yükümlülükler .....	24
18	Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri .....	25
19	Hasılat ve Satışların Maliyeti .....	27
20	Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri .....	27
21	Niteliklerine Göre Giderler .....	28
22	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler .....	28
23	Finansman Gelirleri .....	28
24	Finansman Giderleri .....	29
25	Vergiler .....	29
26	Pay Başına Kayıp .....	29
27	Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar .....	29
28	Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar .....	30
	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	30

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Mart 2020 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu

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

<b>VARLIKLAR</b>		<b>Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2020</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019</b>
	<b>Dipnotlar</b>		
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>17.122.423</b>	<b>17.616.584</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	320.493	205.484
Ticari alacaklar	5	1.617.118	1.630.953
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	41.757	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	1.575.361	1.630.953
Diğer alacaklar	8	37.716	32.106
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	7.959	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	29.757	32.106
Stoklar	9	14.933.750	15.513.383
Peşin ödenmiş giderler	17	181.846	203.772
Diğer dönen varlıklar	17	31.500	30.886
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>110.287.196</b>	<b>110.392.714</b>
Diğer alacaklar	8	228.353	228.353
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		228.353	228.353
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	1.900.864	1.883.652
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	106.145.000	106.145.000
Maddi duran varlıklar	11	3.241	6.089
Maddi olmayan duran varlıklar	12	--	112
Peşin ödenmiş giderler	17	76.756	76.756
Diğer duran varlıklar	17	1.932.982	2.052.752
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>127.409.619</b>	<b>128.009.298</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Mart 2020 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu

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

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnotlar</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmemiş</b>	<b>geçmiş</b>
		<b>31 Mart</b>	<b>31 Aralık</b>
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>44.347.256</b>	<b>42.335.289</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	5.697.448	5.424.710
Ticari borçlar	7	2.521.655	1.938.213
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3	436.812	401.363
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	2.084.843	1.536.850
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	169.242	143.073
Diğer borçlar		35.113.161	33.956.867
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	34.915.346	33.813.091
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	197.815	143.776
Kısa vadeli karşılıklar	14	409.852	403.213
Ertelenmiş gelirler	17	400.163	446.593
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		400.163	446.593
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	35.735	22.620
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.202.336</b>	<b>3.704.588</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.916.841	3.446.704
Uzun vadeli karşılıklar	16	285.495	257.884
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		285.495	257.884
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>80.860.027</b>	<b>81.969.421</b>
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		(95.230)	(77.265)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(95.230)	(77.265)
Geçmiş yıllar zararları	18	(39.840.166)	(31.638.006)
Net dönem zararı		(1.091.429)	(8.202.160)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>127.409.619</b>	<b>128.009.298</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

1 Ocak – 31 Mart 2020 Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
	Notlar		
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI:</b>			
Hasılat	19	1.747.499	3.658.617
Satışların maliyeti	19	(1.509.587)	(2.866.545)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>237.912</b>	<b>792.072</b>
Genel yönetim giderleri	20	(553.827)	(778.457)
Pazarlama giderleri	20	(36.499)	(108.320)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	9.224	3.290
<b>FAALİYET ZARARI</b>		<b>(343.190)</b>	<b>(91.415)</b>
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	5	(273.473)	(5.615)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	13	17.212	1.380
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI</b>		<b>(599.451)</b>	<b>(95.650)</b>
Finansman gelirleri	23	4.097	7.177
Finansman giderleri	24	(496.075)	(2.176.576)
<b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>		<b>(1.091.429)</b>	<b>(2.265.049)</b>
Dönem vergi geliri / (gideri)	25	--	--
<b>DÖNEM ZARARI</b>		<b>(1.091.429)</b>	<b>(2.265.049)</b>
Pay başına kayıp	26	(0,012)	(0,025)
Sulandırılmış pay başına kayıp	26	(0,012)	(0,025)
<b>DİĞER KAPSAMLI GİDER</b>		<b>(17.965)</b>	<b>(34.739)</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları, net	16	(17.965)	(34.739)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>		<b>(1.109.394)</b>	<b>(2.299.788)</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

1 Ocak - 31 Mart 2020 Dönemine Ait

Özet Özkaynak Değişim Tablosu

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

	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler	Birikmiş zararlar				Toplam
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer yedekler	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem zararı	
<b>1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla</b>		<b>89.100.000</b>	<b>2.481.981</b>	<b>117.345</b>	<b>(57.988)</b>	<b>1.187.526</b>	<b>29.000.000</b>	<b>(22.675.034)</b>	<b>(8.962.972)</b>	<b>90.190.858</b>
Transferler		--	--	--	-	--	--	(8.962.972)	8.962.972	--
Toplam kapsamlı gider		--	--	--	(34.739)	--	--	--	(2.265.049)	(2.299.788)
<b>31 Mart 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>18</b>	<b>89.100.000</b>	<b>2.481.981</b>	<b>117.345</b>	<b>(92.727)</b>	<b>1.187.526</b>	<b>29.000.000</b>	<b>(31.638.006)</b>	<b>(2.265.049)</b>	<b>87.891.070</b>
<b>1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla</b>		<b>89.100.000</b>	<b>2.481.981</b>	<b>117.345</b>	<b>(77.265)</b>	<b>1.187.526</b>	<b>29.000.000</b>	<b>(31.638.006)</b>	<b>(8.202.160)</b>	<b>81.969.421</b>
Transferler		--	--	--	-	--	--	(8.202.160)	8.202.160	--
Toplam kapsamlı gider		--	--	--	(17.965)	--	--	--	(1.091.429)	(1.109.394)
<b>31 Mart 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>18</b>	<b>89.100.000</b>	<b>2.481.981</b>	<b>117.345</b>	<b>(95.230)</b>	<b>1.187.526</b>	<b>29.000.000</b>	<b>(39.840.166)</b>	<b>(1.091.429)</b>	<b>80.860.027</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
1 Ocak - 31 Mart 2020 Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 2019
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem zararı</b>		<b>(1.091.429)</b>	<b>(2.265.049)</b>
<i>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	2.960	60.152
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		289.758	54.363
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		16.285	73.844
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		273.473	(19.481)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	(17.212)	(1.380)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	6	477.376	814.700
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet zararı</b>		<b>(338.547)</b>	<b>(1.337.214)</b>
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(268.862)	(15.747)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış		(41.757)	(36.276)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış		(227.105)	20.529
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(5.613)	46.329
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış		(7.959)	(7.858)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)		2.346	54.187
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		579.633	2.245.987
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		141.082	48.319
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		583.442	(45.516)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış		35.449	31.255
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)		547.993	(76.771)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		46.896	(351.144)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış		46.896	(351.144)
Diğer Nakit Girişleri (çıkışları)	5	9.224	1.304
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>747.255</b>	<b>592.318</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
		--	--
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		1.102.255	1.931.612
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(1.304.683)	(1.294.763)
Ödenen faiz	6	(429.818)	(821.456)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(106.430)	(168.667)
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(738.676)</b>	<b>(353.275)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış</b>		<b>8.579</b>	<b>239.044</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	134.424	132.164
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>143.003</b>	<b>371.208</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar  
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

**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 işgal 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. 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Pay %	Tutar %	Pay %	Tutar
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Ardus Gayrimenkul")	16,84	15.000.434	22,45	20.000.434
Diğer (halka açık)	83,16	74.099.566	77,55	69.099.566
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>89.100.000</b>	<b>100,00</b>	<b>89.100.000</b>

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

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

## **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

## **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, 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.

*Finansal tabloların onaylanması:*

Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 01 Haziran 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**

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 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.

31 Mart 2019 tarihine ilişkin tutarlar cari dönem sunumuna uygunluk açısından ilişikteki finansal tablolarda yeniden sınıflandırılmıştır.

#### **2019 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler**

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, “genel yönetim giderleri” içerisinde gösterilen, 46.704 TL tutarındaki 6.Vakıfhan kiralama gideri, karşılaştırmalı finansal tablolarda “satışların maliyeti” altında gösterilmiştir.

Yapılan bu sınıflamanın kar veya zarar tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

## **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 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, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

<b>Şirket</b>	<b>2020 (%)</b>	<b>2019 (%)</b>
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 2020 dönemine ait 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**

**31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan standartlar ve mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

#### **Güncellenen Kavramsal Çerçeve (2018 sürümü)**

Güncellenen Kavramsal Çerçeve KGK tarafından 27 Ekim 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; KGK'ya yeni TFRS'leri geliştirirken 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 geçerlidir.

#### **TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler - Önemli Tanımı**

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

#### **TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı**

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

## **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

---

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)**

**31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan standartlar ve mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

#### **TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı (devamı)**

Finansal tablo hazırlayıcıları konsantrasyon testini uygulamayı seçmezlerse veya test başarısız olması durumunda yapılacak değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır. TFRS 3'deki değişikliklerin 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde elde edilen işletmeler için geçerlidir.

TFRS 3'deki değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

UMSK tarafından Eylül 2019'da yayınlanan UFRS 9, Uluslararası Muhasebe Standardı 39 ("UMS 39") ve UFRS 7'yi değiştiren Gösterge Faiz Oranı Reformu, KGK tarafından da 14 Aralık 2019 tarihinde yayımlanmıştır. UMSK 2018 yılında, uluslararası gösterge faiz oranlarının değiştirilmesinden önce ve sonra ele alınacak hususları ayrı olarak belirlemiş ve bunlarıdeğişiklik öncesi ve değişikliğe ilişkin hususlar olarak sınıflandırmıştır.

Bu değişiklikler sonucunda TFRS 9 ve TMS 39'da yer alan finansal riskten korunma muhasebesi hükümlerinde dört temel konuda istisna sağlanmıştır. Bu konular:

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

Riskten korunma muhasebesine ilişkin diğer hükümlerde bir değişiklik olmamıştır. Şirket, yukarıda belirtilen istisnaları, Gösterge Faiz Oranı Reformundan doğrudan etkilenen tüm korunma ilişkilerine uygulayacaktır.

Bu değişikliklerin yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)**

**31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler**

#### ***Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış 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 getirmiş 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 hususunun açıklanması.
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğinin açıklanması.
- 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 tarafından Nisan 2020'yayımlanan duyuru ile bu değişikliğin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesini gündemine aldığını belirtmiştir.

Şirketi TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

### **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, 31 Mart 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

31 Mart 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, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Mart 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
<b>Dönen Varlıklar</b>		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	41.757	--
<b>Toplam</b>	<b>41.757</b>	<b>--</b>
<i>Diğer Alacaklar</i>		
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	7.959	--
<b>Toplam</b>	<b>7.959</b>	<b>--</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
<i>Ticari borçlar</i>		
Arduş Gayrimenkul	428.310	401.363
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	8.502	--
<b>Toplam</b>	<b>436.812</b>	<b>401.363</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
<i>Diğer borçlar</i>		
Arduş Gayrimenkul	34.915.346	33.813.091
<b>Toplam</b>	<b>34.915.346</b>	<b>33.813.091</b>

Arduş Gayrimenkul'e olan kısa vadeli borçlar Şirket'in dönem içerisinde gerçekleştirdiği kredi ödemelerine istinaden alınmıştır. 31 Mart 2019 itibarıyla ilgili 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 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, 31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2020	1 Ocak – 31 Mart 2019
<b>Kira geliri</b>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	3.144	3.695
<b>Diğer gelir</b>		
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	6.745	6.659
<b>Sigorta giderleri</b>		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	25.835	42.366
<b>Kira giderleri</b>		
Rıhtım 51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	10.350	10.350
<b>Faiz gideri</b>		
Ardus Gayrimenkul	--	1.331.874
<b>Diğer giderler</b>		
Ardus Gayrimenkul	32.735	7.882

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Maaş	96.109	76.775
Huzur Hakkı	44.515	45.689
Prim	2.777	--
	<b>143.401</b>	<b>122.464</b>

### 4 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kasa	561	3.190
Bankalar	319.932	202.294
- Vadesiz mevduat	319.932	202.294
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam</b>	<b>320.493</b>	<b>205.484</b>
Bloke mevduat	(177.490)	(71.060)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>143.003</b>	<b>134.424</b>

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 177.490 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 71.060 TL).



## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

### 5 Ticari Alacaklar

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

	<b>31 Mart 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	41.757	--
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.575.361	1.630.953
<b>Toplam</b>	<b>1.617.118</b>	<b>1.630.953</b>

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

	<b>31 Mart 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Alacak çek ve senetleri	1.172.068	1.112.489
Alıcılar	403.293	518.464
Şüpheli alacaklar	3.019.795	2.755.546
Şüpheli alacaklar karşılığı(-)	(3.019.795)	(2.755.546)
<b>Toplam</b>	<b>1.575.361</b>	<b>1.630.953</b>

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, 403.293 TL olan "Alıcılar" hesabının 267.798 TL tutarındaki kısmı, Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından (31 Aralık 2019: 518.464 TL), 135.495 TL tutarındaki kısmı ise diğer kira gelirleri alacaklarından (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır) oluşmaktadır.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 762.478 TL tutarındaki kısmı Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Skycity" ofis projesi kapsamında satış yaptığı ofis sahipleri (31 Aralık 2019: 623.590 TL), 409.590 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.

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.755.546	2.302.600
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları	273.473	5.615
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (Dipnot 22)	(9.224)	(1.304)
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Mart</b>	<b>3.019.795</b>	<b>2.306.911</b>

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***6 Finansal Borçlanmalar**

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

**Finansal Borçlar**

	<b>31 Mart 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Banka Kredileri	7.366.812	8.419.671
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	247.477	451.743
	<b>7.614.289</b>	<b>8.871.414</b>

**Banka Kredileri**

Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları

<b>Para Birimi</b>	<b>31 Mart 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
TL	5.449.971	4.972.967
	<b>5.449.971</b>	<b>4.972.967</b>

Uzun Vadeli Banka Kredileri

<b>Para Birimi</b>	<b>31 Mart 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
TL	1.916.841	3.446.704
	<b>1.916.841</b>	<b>3.446.704</b>

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

<b>31 Mart 2020</b>				
	<b>Para birimi</b>	<b>Nominal faiz oranı</b>	<b>Vade</b>	<b>Defter değeri</b>
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+% 5	2021	3.471.637
Teminatlı banka kredisi	TL	% 14,5	2021	3.895.175
				<b>7.366.812</b>
<b>31 Aralık 2019</b>				
	<b>Para birimi</b>	<b>Nominal faiz oranı</b>	<b>Vade</b>	<b>Defter değeri</b>
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+% 5	2021	4.180.727
Teminatlı banka kredisi	TL	% 14,5	2021	4.238.944
				<b>8.419.671</b>

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

### 6 Finansal Borçlanmalar (devamı)

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
1 yıldan kısa	5.449.971	4.972.967
1 – 2 yıl arası	1.916.841	3.446.704
	<b>7.366.812</b>	<b>8.419.671</b>

#### Finansal Kiralama Borçları

31 Mart 2020			
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	306.134	58.657	247.477
	<b>306.134</b>	<b>58.657</b>	<b>247.477</b>

  

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

31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla finansal borçlar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	8.871.414	14.103.803
Anapara ödemeleri	(1.304.683)	(1.294.763)
Faiz ödemeleri	(429.818)	(821.456)
Faiz tahakkukları	477.376	814.700
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Mart</b>	<b>7.614.289</b>	<b>12.802.284</b>

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.

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

### 6 Finansal Borçlanmalar (devamı)

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 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'in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla finansal kiralama borçları, Sky City ofis projesinin finansal kiralama yoluyla makina, teçhizat ve asansör alımından kaynaklanmaktadır.

### 7 Ticari Borçlar

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara borçlar	2.084.843	1.536.850
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 3)	436.812	401.363
<b>Toplam</b>	<b>2.521.655</b>	<b>1.938.213</b>

### 8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

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

#### Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 3)	7.959	--
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	29.757	32.106
<b>Toplam</b>	<b>37.716</b>	<b>32.106</b>

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ofislere ilişkin diğer alacaklar	25.604	27.953
Verilen depozito ve teminatlar	3.807	3.807
Personelden alacaklar	346	346
<b>Toplam</b>	<b>29.757</b>	<b>32.106</b>

#### Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Verilen depozito ve teminatlar	228.353	228.353
<b>Toplam</b>	<b>228.353</b>	<b>228.353</b>

#### Kısa Vadeli Diğer Borçlar

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Diğer Çeşitli Borçlar (*)	197.815	143.776
<b>Toplam</b>	<b>197.815</b>	<b>143.776</b>

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

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

### 9 Stoklar

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Sky City Ofis Projesi (“Sky City Ofis”)	14.933.750	15.513.383
	<b>14.933.750</b>	<b>15.513.383</b>

31 Mart 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 <sup>(*)</sup>	(579.633)	(2.245.987)
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Mart</b>	<b>14.933.750</b>	<b>18.300.716</b>

<sup>(\*)</sup>31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 579.633 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City Ofis maliyetlerinden oluşmaktadır.

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) maliyetlerinden oluşmaktadır.

31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla stoklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

### 10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Mart 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
		<b>106.145.000</b>

#### Denizli Sümerpark AVM

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

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

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

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin 11 yıllığına 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.

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
31 Mart 2020 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 2020 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Girişler</b>	<b>31 Mart 2020</b>
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	534.563	--	534.563
<b>Toplam</b>	<b>567.163</b>	<b>--</b>	<b>567.163</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Cari Dönem Amortismanı</b>	<b>31 Mart 2020</b>
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(528.474)	(2.848)	(531.322)
<b>Toplam</b>	<b>(561.074)</b>	<b>(2.848)</b>	<b>(563.922)</b>
<b>Net maddi duran varlıklar</b>	<b>6.089</b>		<b>3.241</b>

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

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Girişler</b>	<b>31 Mart 2019</b>
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	534.563	--	534.563
<b>Toplam</b>	<b>567.163</b>	<b>--</b>	<b>567.163</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Cari Dönem Amortismanı</b>	<b>31 Mart 2019</b>
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(515.523)	(3.825)	(519.348)
<b>Toplam</b>	<b>(548.123)</b>	<b>(3.825)</b>	<b>(551.948)</b>
<b>Net maddi duran varlıklar</b>	<b>19.040</b>		<b>15.215</b>

31 Mart 2020 tarihinde sona eren yıla ait amortisman ve itfa paylarının 2.960 TL'si genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. 31 Mart 2019 tarihinde sona eren yıla ait amortisman ve itfa paylarının 52.083 TL'si satışların maliyetine, 8.069 TL'si genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Mart 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta ve teminat tutarı bulunmamaktadır.

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
31 Mart 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**

31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Girişler</b>	<b>31 Mart 2020</b>
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	84.547	--	84.547
<b>Toplam</b>	<b>2.782.871</b>		<b>2.782.871</b>

<b>Birikmiş itfa payları</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Cari Dönem İtfa payı</b>	<b>31 Mart 2020</b>
Haklar	(2.698.324)		(2.698.324)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(84.435)	(112)	(84.435)
<b>Toplam</b>	<b>(2.782.759)</b>	<b>(112)</b>	<b>(2.782.871)</b>
<b>Net maddi olmayan duran varlıklar</b>	<b>112</b>		<b>--</b>

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, ilişikteki finansal tablolarda Vakıf Han kullanım hakkını maddi olmayan duran varlıklara sınıflamaktadır.

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

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Girişler</b>	<b>31 Mart 2019</b>
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	84.547	--	84.547
<b>Toplam</b>	<b>2.782.871</b>	<b>--</b>	<b>2.782.871</b>

<b>Birikmiş itfa payları</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Cari Dönem İtfa payı</b>	<b>31 Mart 2019</b>
Haklar	(2.543.922)	(55.954)	(2.543.922)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(82.941)	(373)	(82.941)
<b>Toplam</b>	<b>(2.626.863)</b>	<b>(56.327)</b>	<b>(2.683.190)</b>
<b>Net maddi olmayan duran varlıklar</b>	<b>156.008</b>		<b>99.681</b>

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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

31 Mart 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 (%)	31 Mart 2020	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2019
Maya	50	1.900.864	50	1.883.652
		<b>1.900.864</b>		<b>1.883.652</b>

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Toplam varlıklar	2.895.939	2.797.313
Toplam yükümlülükler	(6.138.573)	(6.074.372)
<b>Net yükümlülükler</b>	<b>(3.242.634)</b>	<b>(3.277.059)</b>

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Gelirler	92.200	56.308
Giderler (-)	(57.776)	(53.547)
Zarar ve toplam kapsamlı gelir (%100)	34.424	2.761
Eliminasyonlar	--	--
<b>Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı (%50)</b>	<b>17.212</b>	<b>1.380</b>

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 istiklak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaat başlanmamıştır.

Şirket, 31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde, Maya'nın özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmesinden kaynaklanan karları ilişikteki finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların karlarından paylar altında muhasebeleştirilmiştir.

### 14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

#### Kısa Vadeli Karşılıklar

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İzin karşılığı	362.399	355.760
Dava karşılığı	47.453	47.453
<b>Toplam</b>	<b>409.852</b>	<b>403.213</b>



## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 61 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, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla hükme konu olan 47.453 TL (31 Aralık 2019: 47.453 TL) tutarı dava karşılığı olarak kaydetmiştir.

### 15 Taahhütler

31 Mart 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	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı <sup>(i)</sup>	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 <sup>(ii)</sup>	541.280	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	--	--
	<b>35.881.530</b>	<b>35.965.466</b>

<sup>(i)</sup> Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin tamamı TL cinsindedir.

<sup>(ii)</sup> Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı lehine vermiş olduğu TRİ'leri (Şirket'in söz konusu ortaklıklardaki kontrol oranı nispetinde) kapsamaktadır. 31 Mart 2020 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 521.280 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir (31 Aralık 2019: 80.000 ABD Doları karşılığı 475.216 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir).

31 Mart 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.

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi ("KKTC")	541.280	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
<b>Toplam</b>	<b>881.530</b>	<b>965.466</b>

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

### 16 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar ve Çalışanlara Sağlanan

#### Faydalara İlişkin Karşılıklar

##### *Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar*

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, 169.242 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2019: 143.073 TL) 98.205 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2019: 86.221 TL) ödenecek maaşlardan, 71.037 TL (31 Aralık 2019: 56.852 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

##### *Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar*

	<b>31 Mart 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	285.495	257.884
<b>Toplam</b>	<b>285.495</b>	<b>257.884</b>

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 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, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon ve %12 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,67 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: %4,67). Şirket, 31 Mart 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 muhasebeleştirilmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	257.884	211.812
Hizmet maliyeti	4.092	4.183
Faiz maliyeti	5.554	5.665
Aktüeryal kayıp	17.965	34.739
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Mart</b>	<b>285.495</b>	<b>256.399</b>

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Mart 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***

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

	<b>31 Mart 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli	181.846	203.772
Peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli	76.756	76.756
<b>Toplam</b>	<b>258.602</b>	<b>280.528</b>

***Diğer Dönen Varlıklar***

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

	<b>31 Mart 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Peşin ödenmiş vergiler	31.500	30.886
<b>Toplam</b>	<b>31.500</b>	<b>30.886</b>

***Diğer Duran Varlıklar***

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

	<b>31 Mart 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İndirilecek Katma Değer Vergisi ("KDV")	1.932.982	2.052.752
<b>Toplam</b>	<b>1.932.982</b>	<b>2.052.752</b>

***Ertelenmiş Gelirler***

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

	<b>31 Mart 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Alınan avanslar (*)	165.686	177.523
Alınan depozito ve teminatlar	164.633	164.633
Gelecek aylara ait gelirler	69.844	104.437
<b>Toplam</b>	<b>400.163</b>	<b>446.593</b>

(\*) 31 Mart 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***

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

	<b>31 Mart 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	35.735	22.620
<b>Toplam</b>	<b>35.735</b>	<b>22.620</b>

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 31 Mart 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 2019: 0,01 TL nominal değerde hamiline yazılı toplam 8.910.000.000 adet pay).

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

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Nominal değer	%	Nominal değer	%
<b>Hissedarlar</b>				
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	15.000.434	16,84	20.000.434	22,45
Diğer (halka açık)	74.099.566	83,16	69.099.566	77,55
<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>89.100.000</b>	<b>100,00</b>	<b>89.100.000</b>	<b>100,00</b>
Sermaye Düzeltme Farkları	<b>2.481.981</b>		<b>2.481.981</b>	
<b>Düzeltilmiş Sermaye</b>	<b>91.581.981</b>		<b>91.581.981</b>	

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 31 Mart 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 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 ve tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Birinci tertip genel kanuni yedek akçe	546.968	546.968
İkinci tertip genel kanuni yedek akçe	640.558	640.558
<b>Toplam</b>	<b>1.187.526</b>	<b>1.187.526</b>

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

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 (devamı)

#### *Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler(devamı)*

Şirket'in 31 Mart 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:*

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 95.230 TL (kayıp) (31 Mart 2019: 92.727 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:

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

	<u>31 Mart 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıllar zararları	(39.878.804)	(31.676.644)
<b>Toplam</b>	<b><u>(39.840.166)</u></b>	<b><u>(31.638.006)</u></b>

#### *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.

#### **Net dönem zararı**

Şirket'in/Grup'un 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 1.091.429 TL tutarında net dönem zararı bulunmaktadır (31 Mart 2019: 2.265.049 TL).

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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, 31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti detayı aşağıdaki gibidir:

<i>Hasılat</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Satış amaçlı gayrimenkul satışları <sup>(1)</sup>	748.305	2.559.572
Sümerpark AVM kira gelirleri	557.730	701.208
6.Vakıfhan kira geliri	441.464	397.837
	<b>1.747.499</b>	<b>3.658.617</b>

  

<i>Satışların maliyeti</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Avm kira gelirleri maliyeti	(634.310)	(521.771)
Satış amaçlı gayrimenkul <sup>(2)</sup> satışlarının maliyeti	(579.635)	(2.245.987)
6.Vakıfhan kira geliri maliyeti	(295.642)	(46.704)
İtfa payları	(--)	(52.083)
	<b>(1.509.587)</b>	<b>(2.866.545)</b>

<sup>(1)</sup> 31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın 748.305 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis projesinden oluşmaktadır. 31 Mart 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın 1.622.572 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis, 937.000 TL tutarındaki kısmı Sümerpark Evleri projesinden oluşmaktadır.

<sup>(2)</sup> 31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti 579.635 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis, projesinden oluşmaktadır. 31 Mart 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti 1.572.915 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis, 673.072 TL tutarındaki kısmı Sümerpark Evleri projesinden oluşmaktadır.

### 20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

#### *Genel yönetim giderleri*

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Personel giderleri	298.730	471.088
Bina yönetim giderleri	116.320	133.980
Danışmanlık giderleri	25.081	9.816
Taşıt giderleri	36.240	8.481
Noter ve resmi takip giderleri	13.179	11.782
Kira giderleri	10.350	10.350
Seyahat giderleri	5.932	4.505
Haberleşme giderleri	3.885	4.934
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 11)	2.960	8.069
Bilgi işlem giderleri	2.028	2.350
Diğer	39.122	113.102
	<b>553.827</b>	<b>778.457</b>

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tapu giderleri	20.292	66.659
Hisse borsa payı	8.580	8.234
Reklam ve satış giderleri	7.627	33.427
<b>Toplam</b>	<b>36.499</b>	<b>108.320</b>

### 21 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri 2.960 TL (31 Mart 2019: 60.152 TL)'dir. 31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde personel giderleri 298.730 TL'dir (31 Mart 2019: 471.088TL).

### 22 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

#### Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Konusu kalmayan karşılıklar	9.224	1.304
Ofislerden diğer gelirler	--	1.986
<b>Toplam</b>	<b>9.224</b>	<b>3.290</b>

### 23 Finansman Gelirleri

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Mevduat faiz gelirleri	4.097	7.177
<b>Toplam</b>	<b>4.097</b>	<b>7.177</b>

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

### 24 Finansman Giderleri

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kredi faiz giderleri	390.286	750.000
Finansal kiralama giderleri	87.086	64.701
Kredi komisyon giderleri	11.813	24.901
Banka masrafları	2.833	3.612
İlişkili taraflardan faiz giderleri (Dipnot 3)	--	1.331.874
Diğer	4.057	1.488
<b>Toplam</b>	<b>496.075</b>	<b>2.176.576</b>

### 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 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.. 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleştirilebilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtmemiştir.

### 26 Pay Başına Kayıp

Pay başına kayıp tutarı net dönem karının veya zararının Şirket paylarının cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. 31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kayıp hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Net dönem zararı	(1.091.429)	(2.265.049)
<b>Payların ağırlıklı ortalama sayısı</b>		
Ağırlıklı ortalama pay adedi	89.100.000	89.100.000
Pay başına zarar <sup>(*)</sup>	(0,012)	(0,025)

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

### 27 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

12 Mayıs 2020 ve 20 Mayıs 2020 tarihlerinde yapılan yönetim kurulu toplantılarında, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 60.000.000 TL'ye azaltılması ve eşanlı olarak 95.000.000 TL'ye artırılmasına ve gerekli izin ve şirket esas sözleşme maddesinin yeni şekline uygun görüşün alınması hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına karar verilmiştir.



## **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

### **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 ve çocuk oyun alanlarının kapalı olması, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren pek çok şirketin nakit akışını olumsuz yönde etkilemiştir. Alınan önlemlerin süresi, pandeminin seyrine bağlı olarak değişkenlik göstereceğinden Şirket'in finansal tabloları üzerindeki 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.

31 Mart 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**

31 Mart 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)**

<b>SOLO (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
<b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	III-48.1. Md. 24 / (b)	319.932	202.294
<b>B</b> Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	121.078.750	121.658.495
<b>C</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.900.864	1.883.652
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	7.959	--
<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>4.102.114</b>	<b>4.264.857</b>
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)	<b>127.409.619</b>	<b>128.009.298</b>
<b>E</b> Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	7.366.813	8.419.672
<b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
<b>G</b> Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	247.476	451.742
<b>H</b> İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	34.915.346	33.813.091
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	80.860.027	81.969.421
<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>4.019.957</b>	<b>3.355.372</b>
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)	<b>127.409.619</b>	<b>128.009.298</b>

  

<b>SOLO (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık			
<b>A1</b> Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel			
Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli		--	--
<b>A2</b> Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)		
<b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
<b>B1</b> Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
<b>B2</b> Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
<b>C1</b> Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	1.900.864	1.883.652
<b>C2</b> İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	--	--
<b>J</b> Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	881.530	965.466
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa			
<b>K</b> Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası			
<b>L</b> Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	--	--

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
31 Mart 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)**

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Hesaplama</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>	<b>Asgari /Azami Oran</b>
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli					
1 Aarsaların 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	%54	%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