

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

2 Mart 2015

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu ve
49 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımsız Denetim Raporu
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
Özkaynaklar Değişim Tablosu
Nakit Akış Tablosu
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu Başkanlığı'na,

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”)’nin 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; bu finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu’na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları’nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları’na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla, denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki, hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin, mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, finansal tablolar, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- i) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca yürüttüğümüz denetim sonucunda, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde Şirket'i tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve riskleri yönetmek için Şirket Yönetimi'nin TTK'nın 378'inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi, kurmadığı tespit edilmiştir. Şirket'in 2 Mart 2015 tarihi itibarıyla, söz konusu komiteyi kurduğu anlaşılmıştır. İlgili komite iki üyeden oluşmaktadır.
- ii) TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- iii) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member of KPMG International Cooperative

Serkan Ercin, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi
2 Mart 2015
İstanbul, Türkiye

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		31 Aralık	31 Aralık
		2014	2013
DÖNEN VARLIKLAR		16.474.231	14.654.644
Nakit ve nakit benzerleri	4	867.206	1.075.350
Finansal yatırımlar	5	--	473
Ticari alacaklar	6	4.528.141	8.397.856
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	89.071	299.225
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	4.439.070	8.098.631
Diğer alacaklar	9	115.486	142.096
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		115.486	142.096
Stoklar	10	8.493.867	2.447.069
Peşin ödenmiş giderler	18	843.478	860.441
Diğer dönen varlıklar	18	1.626.053	1.731.359
DURAN VARLIKLAR		181.337.637	202.909.395
Diğer Alacaklar	9	2.448.141	2.032.346
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	2.448.141	2.032.346
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	14	2.989.045	3.522.181
Stoklar	10	--	17.432.229
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	169.765.000	169.765.000
Maddi duran varlıklar	12	125.928	163.962
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.049.752	1.276.547
Peşin ödenmiş giderler	18	105.869	461.271
Diğer duran varlıklar	18	4.853.902	8.255.859
TOPLAM VARLIKLAR		197.811.868	217.564.039

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

KAYNAKLAR		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		22.554.359	12.241.628
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	5.871.656	4.569.804
Ticari borçlar	8	3.429.015	658.125
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	172.840	167.460
Diğer borçlar	9	726.933	725.397
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	688.627	548.254
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	38.306	177.143
Kısa vadeli karşılıklar		47.453	180.803
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	47.453	180.803
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	12.306.462	5.940.039
- İlişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	3	1.840.029	--
- Diğer kısa vadeli yükümlülükler		10.466.433	5.940.039
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		20.085.205	49.646.540
Uzun vadeli borçlanmalar	7	19.978.397	49.574.430
- İlişkili taraflara finansal borçlar	3	--	33.179.573
- İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar	7	19.978.397	16.394.857
Uzun vadeli karşılıklar		106.808	72.110
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli	17	106.808	72.110
ÖZKAYNAKLAR		155.172.304	155.675.871
Ödenmiş sermaye	19	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	19	2.481.981	2.481.981
Hisse senetleri ihraç primleri		117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	1.187.526	1.187.526
Özel fonlar	19	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		999	4.183
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar	17	999	4.183
Geçmiş yıllar karları	19	33.784.836	37.992.504
Net dönem zararı		(500.383)	(4.207.668)
TOPLAM KAYNAKLAR		197.811.868	217.564.039

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş	
		2014	2013
KAR VEYA ZARAR KISMI:			
Hasılat	20	29.957.595	13.602.337
Satışların maliyeti	20	(17.730.981)	(9.173.067)
BRÜT KAR		12.226.614	4.429.270
Genel yönetim giderleri	21	(3.258.278)	(2.248.332)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	21	(626.222)	(1.297.807)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	365	2.165.290
Esas faaliyetlerden diğer giderler	23	(882.220)	(187.501)
FAALİYET KARI		7.460.259	2.860.920
Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların zararlarından paylar	14	(533.136)	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		6.927.123	2.860.920
Finansman gelirleri	24	249.856	220.177
Finansman giderleri	25	(7.677.362)	(7.288.765)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		(500.383)	(4.207.668)
Dönem vergi geliri / (gideri)	26	--	--
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(500.383)	(4.207.668)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp	27	(0,006)	(0,047)
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç/(kayıp)	27	(0,006)	(0,047)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(3.184)	4.183
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar	17	(3.184)	4.183
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(503.567)	(4.203.485)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
 31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
 Özkaynak Değişim Tablosu

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler					Birikmiş karlar					
		Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar					Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		Geçmiş yıl karları		Net dönem zararı	Toplam
Notlar		Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senetleri ihraç primleri			Özel fonlar					
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler		89.100.000	2.481.981	117.345	--	1.187.526	29.000.000	39.780.166	(1.787.662)	159.879.356		
Transferler		--	--	--	--	--	--	(1.787.662)	1.787.662	--		
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	4.183	--	--	--	(4.207.668)	(4.203.485)		
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler		89.100.000	2.481.981	117.345	4.183	1.187.526	29.000.000	37.992.504	(4.207.668)	155.675.871		
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler		89.100.000	2.481.981	117.345	4.183	1.187.526	29.000.000	37.992.504	(4.207.668)	155.675.871		
Transferler		--	--	--	--	--	--	(4.207.668)	4.207.668	--		
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(3.184)	--	--	--	(500.383)	(503.567)		
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler		89.100.000	2.481.981	117.345	999	1.187.526	29.000.000	33.784.836	(500.383)	155.172.304		

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Nakit Akışları Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL.)

	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 2013
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		(500.383)	(4.207.668)
<i>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	22	285.834	290.026
Kıdem tazminatı karşılığı ile ilgili düzeltmeler	22	35.896	31.777
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı ile ilgili düzeltmeler	21	393.830	16.349
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme ile ilgili düzeltmeler	11	710.673	(1.836.617)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	14	533.136	--
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	3.807.569	3.337.945
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı/(zararı)		5.266.555	(2.368.188)
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki azalışla/(artışla) ilgili düzeltmeler		3.475.885	(5.562.437)
Bloke mevduatlardaki değişim	4	392.875	(833.183)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(389.185)	(14.457)
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler	10	11.385.431	6.459.171
Diğer dönen ve duran varlıklardaki artış ilgili düzeltmeler		3.876.917	(325.438)
Ticari borçlardaki azalışla ilgili düzeltmeler		2.770.891	(398.319)
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki artışla ilgili düzeltmeler		6.243.172	25.793.292
Ödenen kıdem tazminatı	17	(4.382)	(80.667)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		33.018.159	22.669.774
B. Yatırım faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(710.673)	(308.383)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(21.005)	(11.386)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(731.678)	(319.769)
C. Finansman faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		9.000.000	18.807.150
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(37.354.707)	(37.794.970)
Ödenen faiz		(3.747.043)	(3.227.494)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(32.101.750)	(22.215.314)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		184.731	134.691
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	242.167	107.476
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	426.898	242.167

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı AŞ, 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 AŞ" ("Şirket") olarak değiştirmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı unvanının alınması ve faaliyet konusu değişikliği 11 Eylül 2006 tarih ve 6639 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve tescil edilmiştir.

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

Şirket'in kayıtlı adresi; Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy/İstanbul'dur. Şirket bünyesinde 24 kişi (31 Aralık 2013: 23) 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 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir (Not 19):

	2014		2013	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Global Yatırım Holding AŞ ("Global Holding")	48,51	43.230.689	48,39	43.115.689
Global Financial Products Ltd	1,48	1.314.687	1,48	1.314.687
GES Enerji AŞ	--	--	0,12	115.000
Diğer (halka açık)	50,01	44.554.624	50,01	44.554.624
Toplam	100,00	89.100.000	100,00	89.100.000

Şirket'in ana ortağı Global Holding'in, 18 Aralık 2014 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden sermayesinin 100%'üne sahip olduğu GES Enerji AŞ'yi devralınması suretiyle SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği, kurumlar vergisi kanunu ve vergi usul kanunun ilgili maddeleri çerçevesinde Global Holding bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleşmesine karar verilmiştir. Karar 24 Aralık 2014 tarihinde İstanbul Ticaret Siciline tescil ettirilerek, 30 Aralık 2014 tarih ve 8726 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, GES Enerji AŞ'nin sahibi olduğu Şirket hisseleri Global Holding'e devrolmuştur.

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 Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 2 Mart 2015 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"suna uygun olarak hazırlanmıştır.

2.1.3 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak hazırlanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.1.5 Konsolidasyona İlişkin Esaslar

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

2.1.5.1 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.5 Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

2.1.5.1 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık (devamı)

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

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

Aşağıdaki tablo, 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2014 (%)	2013 (%)
Maya	50	50

İlişikteki finansal tablolarda, Maya özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

31 Aralık 2013 tarihine ilişkin tutarlar cari dönem sunumuna uygunluk açısından ilişikteki finansal tablolarda yeniden sınıflandırılmıştır.

2013 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolarda "uzun vadeli yükümlülükler" içerisinde gösterilen 33.179.573 TL tutarındaki ilişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar, karşılaştırmalı finansal tablolarda "uzun vadeli yükümlülükler" altında "uzun vadeli borçlanmalar" olarak sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolarda "dönen varlıklar" altında "diğer dönen varlıklar" içerisinde gösterilen 232.664 TL tutarındaki verilen sipariş avansları, karşılaştırmalı finansal tablolarda "dönen varlıklar" altında "peşin ödenmiş giderler" olarak sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolarda "duran varlıklar" altında "diğer duran varlıklar" içerisinde gösterilen 2.032.346 TL tutarındaki verilen sipariş avansları, karşılaştırmalı finansal tablolarda "duran varlıklar" altında "ilişkili taraflardan diğer alacaklar" olarak sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolarda "dönen varlıklar" altında "diğer dönen varlıklar" içerisinde gösterilen 1.099.474 TL tutarındaki gelir tahakkukları, karşılaştırmalı finansal tablolarda "dönen varlıklar" altında "ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar" olarak sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda "pazarlama, satış ve dağıtım giderleri" içerisinde gösterilen 23.230 TL tutarındaki danışmanlık giderleri karşılaştırmalı finansal tablolarda "satışların maliyeti" altında sınıflandırılmıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 11 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Not 18 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

2.1.8 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.1.8.1 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket TMS/TFRS ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uygulamıştır.

2.1.8.2 31 Aralık 2014 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Ölçümleme

Aralık 2012'de yayımlanan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'da yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1.8 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.1.8.2 31 Aralık 2014 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 16 ve TMS 38 – Uygulanılabilir amortisman ve itfa yöntemlerine açıklık getirilmesi

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yapılan değişiklik gelir bazlı amortisman hesaplaması yöntemlerinin maddi duran varlıkların amortisman hesaplamalarında kullanılmayacağını açıkça ifade etmektedir. TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar standardında yapılan değişiklik, maddi olmayan duran varlıkların amortismanında gelir bazlı amortisman yöntemlerinin kullanılmasının uygun olmayacağı yönünde aksi kanıtlanabilir bir varsayım uygulamaya koymaktadır. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standardın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 11 – Müşterek faaliyetlerde edinilen payların muhasebeleştirilmesi

Değişiklikler bir işletme standardın işletme tanımına uygun olan müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için TFRS 3 İşletme Birleşmeleri standardının uygulanıp uygulanamayacağına açıklık getirmektedir. Değişiklikler işletme birleşmesi muhasebeleştirilmesinin bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için uygulanmasını gerektirmektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standardın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.2.1 Hasılat

Hasılat, kira gelirlerini ve gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri içermektedir.

Kira gelirleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden ve maddi olmayan duran varlıklardan edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Gayrimenkul satış gelirleri

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.1 Hasılat (devamı)

2.2.2 Stoklar

Şirket'in satış amaçlı gayrimenkulleri stoklara sınıflanmaktadır. Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değer düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Net gerçekleşebilir değer, gerçeğe uygun değerden satış masrafları düşüldükten sonraki değerdir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

2.2.3 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya olağan iş akışı işlerin esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan masraflar aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer masraflar oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Şirket tarafından inşa ettirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti, malzeme maliyetini, direkt işçilik maliyetlerini, o varlığı kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkili maliyetleri ve aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

Gerçeğe uygun değer yöntemi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme şirketi her yıl bu gayrimenkulleri değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, değerlendirme tarihinde, bilgili ve istekli bir alıcı ile satıcı arasında söz konusu varlığın piyasa koşullarında el değiştirmesi sonucunda ortaya çıkması beklenen tahmini piyasa değeridir. Arazilerin gerçeğe uygun değeri emsal bedel ile belirlenir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.4 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

Sonradan ortaya çıkan giderler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilir. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kayıp veya kazançlar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılır.

Amortisman

Maddi duran varlıkların tahmini faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Makine, tesis ve cihazlar	4-55 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	4-15 yıl

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

2.2.5 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir.

Maddi olmayan duran varlıklar, Vakıf Han (Not 14) kullanım hakkından ve bilgi işlem ve yazılım haklarından oluşmaktadır. Vakıf Han kullanım hakkına ilişkin itfa payları, sözleşme süresince eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Bilgi işlem ve yazılım haklarına ilişkin itfa payları, satın alımdan itibaren 5 yılı aşmamak kaydıyla tahmini faydalı ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.6 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar hariç (bakınız muhasebe politikası 2.2.3 varlıklarının bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit yaratan biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

Varlığın (veya nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2.2.7 Finansal Araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden, finansal yatırımlardan ve ticari ve diğer alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise banka kredileri, ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

(i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştuğu tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilir.

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzerleri, kasa ve bankalar, üç ay veya daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardan oluşmaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket'in doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçların defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.8 Finansal Araçlar (devamı)

(i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklarının finansal durum tablosundaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

(ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Şirket türev olmayan finansal yükümlülüklerini oluşturdukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Tüm finansal yükümlülükler Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri finansal borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri düşülerek muhasebeleştirilir. İlk kayıtlara alınmalarını takiben finansal borçlar, gelecekteki anapara ve faiz nakit akışları etkin faiz oranları kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

(iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.2.9 Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluşturdukları dönemlerde kar veya zarara kaydedilmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.10 Yabancı Para İşlemler

Yabancı para işlemler, TL'ye işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan TL'ye çevrilmişlerdir. Parasal kalemlere ilişkin yabancı para çevirim farkı kazancı veya zararı, dönem başındaki geçerli para birimi cinsinden itfa edilmiş tutarın etkin faiz oranı ve ödemelerin etkisi düzeltilmesiyle dönem sonundaki yabancı para birimi cinsinden itfa edilmiş tutarın dönem sonu kurdan çevrilmiş tutarı ile arasındaki farkı ifade eder.

Yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir.

Yabancı para cinsinden tarihi maliyetiyle ölçülen parasal olmayan kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yeniden çevirimle oluşan kur farkları, diğer kapsamlı gelirden kayıtlara alınan nakit akış riskinden korunma araçlarının etkin olan kısmından doğan farklar hariç, kar veya zararda kayıtlara alınır.

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerindeki kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	2014	2013
Amerikan Doları	2,3189	2,1343
Avro	2,8207	2,9365

2.2.11 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya net olarak tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal tablolarda net değerleri ile gösterilirler.

2.2.12 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.13 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.2.14 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Kiralayan olarak Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

Kiracı olarak Şirket

Faaliyet kiralama giderleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

2.2.15 İlişkili Taraflar

TMS 24 "İlişkili Taraf Açıklamaları"; hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları, ilişkili kuruluş olarak tanımlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

Bu finansal tablolar açısından Şirket'in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan grup şirketleri ve yönetim kurulu üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticiler "ilişkili taraflar" olarak tanımlanmaktadır (Not 3).

2.2.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde. Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler(devamı)

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarihli ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

KVK'nın 13'üncü maddesinin transfer fiyatlandırması yoluyla "örtülü kazanç dağıtımı" başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir. 18 Kasım 2007 tarihinde yayımlanan "Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğ"inde uygulamadaki detaylar belirlenmiştir.

Eğer vergi mükellefleri ilgili kuruluşlarla (kişilerle), fiyatlandırmaları emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yapılmayan hizmet, ürün veya mal alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili karlar transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kar dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir.

2.2.17 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatları

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 (2011) *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını, ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19 (2011)'in yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir.

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

2.2.18 Diğer Gelirler ve Giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

2.2.19 Faiz Gelir ve Giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.20 Nakit Akışları Tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablolarını düzenlemektedir.

Nakit akışları tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait nakit akışları tablosunda yer alan nakit ve nakde eşdeğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Nakit ve nakit benzerleri	867.206	1.075.350
Bloke mevduat (Not 4)	(440.308)	(833.183)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	426.898	242.167

2.2.21 Pay Başına Kazanç/(Kayıp)

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 27).

2.2.22 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

Şirket'in, yönetim tarafından performanslarını değerlendirme ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri de içeren faaliyet bölümleri bulunmamaktadır.

2.2.23 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırım Portföyü Kısıtlamaları

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer veriler bilgiler, SPK'nın II-14.1 “Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca Ek Dipnot'ta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olduğu için, söz konusu bilgiler finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 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 ve kontrol eden taraf Global Holding'tir. Şirket'in ilişkili tarafları Global Holding ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

Şirket'in, 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Dönen Varlıklar		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği AŞ	89.071	299.225
Duran Varlıklar		
<i>Diğer alacaklar</i>		
Maya	2.448.141	2.032.346
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Diğer borçlar:</i>		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	514.859	430.737
Global Menkul Değerler AŞ	169.381	113.130
Diğer	4.387	4.387
Toplam	<u>688.627</u>	<u>548.254</u>
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>		
Global Holding	--	33.179.573
<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>		
Global Holding	1.840.029	--

Şirket'in, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 89.071 TL tutarındaki ilişkili taraflardan ticari alacakları, Sümerpark Gıda İşletmeciliği AŞ tarafından Sümerpark AVM'de bir bölümün kiralanması sonucu oluşmuştur (31 Aralık 2013: 299.225 TL).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, uzun vadeli alacaklar içerisinde sınıflanan 2.448.141 TL Kıbrıs'ta geliştirilecek proje için Şirket tarafından Maya'ya verilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2013: 2.032.346 TL) (Not 9).

Global Holding'e olan uzun vadeli borçlar Şirket'in dönem içerisinde gerçekleştirdiği kredi ödemelerine istinaden alınmıştır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarı ile ilgili borcun faiz oranı için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı olan %11,75 dikkate alınmıştır (31 Aralık 2013: %11,75).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, kısa vadeli yükümlülükler Şirket'in inşaatı devam eden Sümerpark Evleri konut projesine istinaden Global Holding'e gerçekleştirdiği satışlar için aldığı avanslardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ tarafından sağlanan Şirket'in portföydeki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 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 kuruluşlar ile işlemler

Şirket'in, 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Satış amaçlı gayrimenkul satışları		
Global Holding	22.694.479	--
Kira giderleri		
Global Holding	30.268	26.573
Kira geliri		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği AŞ	32.294	56.640
Faiz geliri		
Maya	226.060	198.899
Faiz gideri		
Global Holding	3.550.684	3.625.896
Global Menkul Değerler AŞ	17.486	18.294
Sigorta giderleri		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	233.579	279.683
Diğer giderler		
Global Menkul Değerler AŞ	54.352	56.785

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime yapılan ödemeler 268.485 TL tutarında maaş ve 189.130 TL tutarındaki huzur hakkından oluşmaktadır (31 Aralık 2013: sırasıyla 268.570 TL ve 195.675 TL).

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Kasa	31	690
Bankalar	867.166	1.074.651
- Vadesiz mevduat	867.166	1.074.651
Diğer hazır değerler	9	9
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	867.206	1.075.350
Bloke mevduat	(440.308)	(833.183)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	426.898	242.167

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası AŞ nezdinde 440.308 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2013: 833.183 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

5 Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in tamamı gerçeğe uygun değerleriyle ilişikteki finansal tablolara yansıtılan alım satım amaçlı menkul kıymetlerden oluşan finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Hisse senetleri	--	473
Toplam	--	473

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, hisse senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	2014		2013	
	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri
Global Holding	--	--	545	465
Diğer	--	--	10	8
Toplam	--	--	555	473

6 Ticari Alacaklar

	2014	2013
Alacak çek ve senetleri	3.119.899	2.469.283
Gelir tahakkukları	719.070	1.099.474
Alıcılar	600.101	4.529.874
Şüpheli alacaklar	729.458	335.628
Şüpheli alacaklar karşılığı	(729.458)	(335.628)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	89.071	299.225
Toplam	4.528.141	8.397.856

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 600.101 TL olan "Alıcılar" hesabının 154.671 TL tutarındaki kısmı dönem içinde satışını gerçekleştirdiği Sümerpark Evleri konut projesine ait konut satışlarından (31 Aralık 2013: 3.401.490 TL), 445.430 TL tutarındaki kısmı ise, Sümerpark Alışveriş Merkezi ("Sümerpark AVM") kiracılarından alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2013: 1.118.178 TL).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 2.875.925 TL tutarındaki kısmı, Şirket'in Denizli arazisi üzerinde inşaatı devam eden "Sümerpark Evleri" konut projesi kapsamında satış yaptığı daire sahipleri (31 Aralık 2013: 2.389.926 TL), 243.974 TL tutarındaki kısmı ise Sümerpark AVM kiracıları (31 Aralık 2013: 74.149 TL) tarafından verilmiştir.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	335.628	319.279
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	393.830	16.349
Kapanış bakiyesi	729.458	335.628

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
 31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
 Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

7 Borçlanmalar

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	2014		2013	
	Orijinal döviz tutarı	TL	Orijinal döviz tutarı	TL
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	TL	5.871.656	4.569.804	4.569.804
Uzun vadeli banka kredileri	TL	19.978.397	16.394.857	16.394.857
İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar (Not 3)	TL	--	33.179.573	33.179.573
Toplam finansal borçlar		25.850.053	54.144.234	

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, açık olan banka kredilerine ilişkin vade ve şartlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014			
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	16.843.027
Teminatlı banka kredisi	TL	%14.5	2021	9.007.026
				25.850.053

	31 Aralık 2014			
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	18.766.449
Teminatlı banka kredisi	TL	%12,5-19,4	2014-2016	2.198.212
				20.964.661

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
1 yıldan kısa	5.871.656	4.569.804
1 – 2 yıl arası	5.129.271	4.375.676
2 – 3 yıl arası	4.313.960	3.770.724
3 yıldan fazla	10.535.166	8.248.457
	25.850.053	20.964.661

7 Borçlanmalar (devamı)

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

Refinansman sözleşmesine göre, sözleşmenin imza tarihinden refinansman kredisinin kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda nakdi kredinin nakit olarak kullanılmayan kısmı üzerinden bu kısmın yıllık %0,75'i oranında taahhüt komisyonu ve refinansman kredisini kullandıran bankaya sözleşmenin imza tarihinde nakdi kredi tutarı üzerinden peşin olarak tahsil edilmek üzere %1,50 tutarında kredi tahsis komisyonu ödenecektir. Refinansman kredisinin refinansman yoluyla erken ödenmesi durumunda, Şirket erken ödenen tutara vadeye kalan ortalama yıl üstünden %2 oranında erken ödeme komisyonu ödeyecektir. Şirket tarafından kredi kullandırım süresi içinde kullanılmayan veya iptal edilen kısmı için iptal edilen kredi taahhüdünün %1'i oranında limit iptal komisyonu ödeyecektir.

Sözleşme kapsamında kullanılan refinansman kredisi aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Global Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış olduğu refinansman kredisinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine refinansman kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur.
- Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir varlıkları üzerine refinansman kredisini kullandıran banka lehine 1. dereceden 35.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.
- Şirket'in Sümerpark AVM ile ilgili tüm hesapları refinansman kredisini kullandıran banka nezdinde banka hesapları ("proje hesabı") üzerine banka lehine rehin tesis edilecektir.
- Sümerpark AVM kiracılarıyla Şirket arasında imzalı olan veya imzalanacak kira sözleşmelerinden doğan alacakların tamamı refinansman kredisini kullandıran bankaya temlik edilecektir.
- Refinansman kredisinin kullandırımı sonrasında Sümerpark AVM kiracılarından elde edilen gelirler proje hesabına yatırılacak ve kredi kullandırım tarihinden itibaren her dönemdeki anapara ve faiz ödemelerini karşılayacak düzeye ulaşana kadar aylık dönemlerde borç servisi rezerv hesabına aktarılacaktır. Banka rehin hakkına istinaden borç servisi rezerv hesabı üzerinde bloke tesis edecektir.
- Şirket, refinansman kredisi vadesi boyunca geriye ve ileriye doğru Sümerpark AVM'den elde edilen gelirlerle ilgili olarak borç servisi karşılama oranını sağlayacaktır.
- Şirket, refinansman kredisi için yapacağı tüm ödemelere ek olarak her mali yıl bitiminden itibaren 90 gün içinde Sümerpark AVM'ye ait net serbest nakit akış fazlasını kredi anapara zorunlu erken ödemesi olarak refinansman kredisini kullandıran bankaya ödeyecektir.
- Sümerpark AVM sigorta ettirilecek ve sigorta işlemlerinden doğacak alacaklar refinansman kredisini kullandıran banka lehine temlik edilecektir.

Şirket, 21 Şubat 2014 tarihinde, genel finansman için 12.125.000 TL limitli %14.5 sabit faiz ile Genel Kredi Sözleşmesi imzalamıştır. Şirket, 31 Aralık 2014 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.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in banka kredilerinin teminatı olarak 2011 yılı içerisinde inşası tamamlanan ve hizmete açılan alışveriş merkezi ile 2012 yılı içerisinde üzerinde Sümerpark Evleri konut projesinin inşaatı tamamlanan Denizli'deki arazisi kredileri kullandıran banka lehine, sırasıyla 90.000.000 TL ve 26.800.000 TL bedelle ipoteklidir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

8 Ticari Borçlar

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Müteahhit firmalara borçlar	1.655.386	19.327
Taşeron gider tahakkukları	663.835	--
Bakım ve onarım işlerine ilişkin borçlar	285.395	89.636
Danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlar	214.267	106.023
Reklam hizmetlerine ilişkin borçlar	176.681	52.005
Elektrik hizmetlerine ilişkin borçlar	145.252	159.055
Dekorasyon hizmetlerine ilişkin borçlar	110.146	60.480
Güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlar	36.010	130.693
Diğer borçlar	142.043	40.906
Toplam	3.429.015	658.125

9 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Verilen depozito ve teminatlar	104.206	137.340
Personelden alacaklar	9.915	4.756
Diğer	1.365	--
Toplam	115.486	142.096

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	2014	2013
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 3)	2.448.141	2.032.346
Toplam	2.448.141	2.032.346

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
İlişkili taraflara borçlar (Not 3)	688.627	548.254
Danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlar	38.306	35.740
Vergi barışı borçları	--	138.196
Diğer	--	3.207
Toplam	726.933	725.397

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

10 Stoklar

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla stoklar satış amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Stoklar

	2014	2013
Sümerpark Evleri	8.493.867	2.447.069
	8.493.867	2.447.069

Uzun Vadeli Stoklar

	2014	2013
Sümerpark Evleri	--	17.432.229
	--	17.432.229

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yapılmakta olan satış amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Açılış bakiyesi	19.879.298	26.338.469
Girişler	5.461.100	1.521.589
Çıkışlar ^(*)	(16.846.531)	(7.980.760)
Kapanış bakiyesi	8.493.867	19.879.298

(*) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 16.846.531 TL olan "Çıkışlar" tutarı, satış amaçlı gayrimenkul satış maliyetinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 7.980.760 TL olan "Çıkışlar" tutarı, 7.900.456 TL tutarında satış amaçlı gayrimenkul satış maliyeti ve 80.304 TL tutarında dönem içinde Sümerpark Alışveriş Merkezi'nde Milli Piyango İdaresi gözetiminde gerçekleştirilen hediye çekilişinde verilen konuta ait bedelden oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, stoklar, Denizli arazisi üzerinde inşaatı devam eden Sümerpark Evleri konut projesinden oluşmaktadır. Toplam 608 konuttan oluşması planlanan konut projesinin 154 daire ve iki bloktan oluşan ilk etabında inşaat tamamlanmış ve 1 Ekim 2012 tarihi itibarıyla, iskan ruhsatı Denizli Belediyesi'nden alınmıştır.

Şirket 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde sahibi bulunduğu Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Sümer Mahallesi'nde bulunan M22a22b1b/1c Pafta, 6224 Ada ve 1 Parsel üzerinde geliştirilen "Sümerpark Evleri" projesinin SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş üç değerlendirme şirketinin yaptığı değer tespiti sonucunda borca yetecek kadar bağımsız bölümü Global Holding'e olan borcuna karşılık satmıştır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kısa vadeli stoklar inşaatı tamamlanmadığı için teslimatı gerçekleşmemiş olan dairelerden oluşmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde teslimatı gerçekleştirilmiş olan dairelere ilişkin olarak Şirket finansal tablolarında 3.085.245 TL tutarında satış amaçlı gayrimenkul satış gelirleri ve 2.447.065 TL tutarında satış amaçlı gayrimenkul satış maliyetini kaydetmiştir.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler içinde 140.524 TL (31 Aralık 2013: 110.451 TL), 648.820 TL (31 Aralık 2013: 1.127.460 TL) ve 4.494.268 TL tutarında sırasıyla aktifleştirilen finansman maliyeti, 3. Blok konutlar için ödenen harçlar ve hakediş bedeli bulunmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in satış amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde inşa edildiği arazi krediyi kullandıran banka lehine 1. dereceden 26.800.000 TL bedelle ipoteklidir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

11 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Dönem başı	169.765.000	167.620.000
Girişler	710.673	308.383
Değer (azalışı)/artışı (Not 23)	(710.673)	1.836.617
Dönem sonu	<u>169.765.000</u>	<u>169.765.000</u>

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Değerleme Raporu Tarihi</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Değerleme Raporu Tarihi</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>
Denizli Sümerpark AVM	29 Aralık 2014	169.765.000	31 Aralık 2013	169.765.000
		<u>169.765.000</u>		<u>169.765.000</u>

Denizli Sümerpark AVM

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 126.985.319 TL'dir (31 Aralık 2013: 111.061.518 TL).

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir refansman kredisinin teminatı olarak 1. dereceden 35.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Sümerpark AVM, banka kredilerinin teminatı olarak 2. derecede 90.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin 20 yıllığına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Sümerpark AVM'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 169.765.000 TL'dir. Maliyet yaklaşımı yöntemi, arsa değeri ve arsa değeri üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri belirlenmektedir. Buna göre arsa emsal bedeli 45.800.000 TL, arsa üzerindeki inşai yatırımlarının değeri ise 123.965.000 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 3.916.022 TL (2013: 4.283.564 TL) kira geliri elde etmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır. 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemlerinde Sümerpark AVM'nin gerçeğe uygun değeriyle muhasebeleştirilmesi sonucu oluşan gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kayıp esas faaliyetlerden diğer giderler altında kayıtlara alınmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

12 Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	473.212	21.005	--	494.217
Toplam	505.812	21.005	--	526.817

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2014	Cari Dönem Amortismanı	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(309.250)	(59.039)	--	(368.289)
Toplam	(341.850)	(59.039)	--	(400.889)
Net maddi duran varlıklar	163.962			125.928

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	--	32.600
Taşıtlar	152.975	--	(152.975)	--
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	461.826	11.386	--	473.212
Toplam	647.401	11.386	(152.975)	505.812

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2013	Cari Dönem Amortismanı	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	--	(32.600)
Taşıtlar	(152.975)	--	152.975	--
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(245.765)	(63.485)	--	(309.250)
Toplam	(431.340)	(63.485)	152.975	(341.850)
Net maddi duran varlıklar	216.061			163.962

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

13 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2014	Girişler	31 Aralık 2014
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	69.920	--	69.920
Toplam	2.768.244	--	2.768.244

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2014	Cari Dönem İtfa payı	31 Aralık 2014
Haklar	(1.440.238)	(208.334)	(1.648.572)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(51.459)	(18.461)	(69.920)
Toplam	(1.491.697)	(226.795)	(1.718.492)
Net maddi olmayan duran varlıklar	1.276.547		1.049.752

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2013	Girişler	31 Aralık 2013
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	69.920	--	69.920
Toplam	2.768.244	--	2.768.244

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2013	Cari Dönem İtfa payı	31 Aralık 2013
Haklar	(1.213.697)	(226.541)	(1.440.238)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(51.459)	--	(51.459)
Toplam	(1.265.156)	(226.541)	(1.491.697)
Net maddi olmayan duran varlıklar	1.503.088		1.276.547

14 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

İş ortaklıkları

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının taşınan değerleri ve özkaynak yöntemine konu sahiplik oranları aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2014	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2013
Maya	50	2.989.045	50	3.522.181
		2.989.045		3.522.181

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Duran varlıklar	1.641.271	1.174.693
Dönen varlıklar	402.998	372.605
Kısa vadeli yükümlülükler	(22.032)	(20.007)
Uzun vadeli yükümlülükler	(3.088.509)	(2.175.019)
Net yükümlülükler	(1.066.272)	(647.728)
Şirket'in net yükümlülüklerdeki payı	(533.136)	(323.864)
Eliminasyonlar	--	--
Şerefiye	3.522.181	3.522.181
Finansal durum tablosundaki kayıtlı değer	2.989.045	3.198.317
	2014	2013
Gelirler	39.785	66.345
Giderler (-)	(458.025)	(355.943)
Zarar ve toplam kapsamlı gelir (%100)	(418.240)	(289.598)
Eliminasyonlar	--	--
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı	(209.120)	(144.799)

Şirket, özkaynak methoduyla muhasebeleştirdiği Maya'daki net yatırımına ilişkin gerçekleştirdiği değer düşüklüğü çalışmasında Maya'nın finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen etkiler sonrası kayıtlı değerini gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırmış ve bir değer düşüklüğü olmadığı sonucuna ulaşmıştır. Değer düşüklüğü testine tabii tutulan yatırım Maya'nın satın alınması esnasında ortaya çıkan 3.522.181 TL tutarındaki şerefiyeyi de kapsamaktadır. Maya KKTC Hükümeti ile yaptığı sözleşmeler uyarınca Tatlısu Magosa'da tahsis edilen arazi üzerinde otel, villa ve apart bulunan tatil köyü projesi yapacaktır. Rapor tarihi itibarıyla arazi üzerinde istismak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaat başlanmamıştır. 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketi olup, söz konusu değerlendirme raporuna göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla tespit edilmiştir ve tutarı 10.795.000 TL'dir (31 Aralık 2013: 10.795.000 TL). Bu tutar Şirket'in Maya'daki yatırımının üzerinde olduğu için değer düşüklüğü oluşmadığı sonucuna varılmıştır.

Şirket, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde, Maya'nın özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan zararları ilişikteki finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların zararlarından paylar altında muhasebeleştirilmiştir.

15 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Dava karşılıkları ^(1, 2)	47.453	180.803
Toplam	<u>47.453</u>	<u>180.803</u>

(1) Tazminat talepli dava

Sümerpark AVM inşaatı ile ilgili olarak komşu parsel maliki tarafından arsasına dökülen molozlarla ilgili 36.000 TL tazminat talepli dava açılmıştır. 29 Mart 2013 tarihinde görülen son davada davanın kısmen kabulüne karar verilerek, faizi ile birlikte eski hale getirme bedeli olarak 45.870 TL ve ecrimisil bedeli olarak 1.583 TL'nin Şirket'ten alınarak davacıya verilmesine hükmedilmiştir. Kararın bozulması ve icranın geri bırakılması talebiyle temyiz edilmiştir. Şirket, 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla hükme konu olan 47.453 TL tutarı dava karşılığı olarak kaydetmiştir.

(2) Hak ediş alacağının tahsiline ilişkin dava

Sümerpark AVM inşaatı ile ilgili olarak 1 Mart 2010 tarihli "Teknik Kontrollük Hizmet Sözleşmesi"nden kaynaklanan hak ediş alacağının faizi ile birlikte toplam 149.646 TL tutarında tahsil edilmesine ilişkin olarak taraf müteahhit firma tarafından dava açılmıştır. Şirket tarafından alacak takibine itiraz edilmiş ve 600.000 TL tutarında maddi ve 100.000 TL tutarında manevi tazminat talebiyle karşı dava açılmıştır. Şirket tarafından ilgili tazminat tutarlarının belirlenmesi için, Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesi gözetiminde zarar tespiti yaptırılmıştır. Mahkeme AVM inşaatında keşif yapılmasına karar vermiştir. Bilirkişi raporu mahkemeye intikal etmiş, mahkeme dosyanın yeniden bilirkişiye gönderilmesine karar vermiştir. 1 Temmuz 2013 tarihli celsede davanın kısmen kabulüne karar verilerek Şirket tarafından yapılan itirazın kısmen iptaline ve takibin 133.350 TL üzerinden yapılmasına karar verilmiştir. Kararın bozulması ve icranın geri bırakılması talebiyle temyiz edilmiştir. Şirket'in kararı temyiz talebi reddedilmiş ve bu karara karşı karar düzeltme kanun yoluna başvurulmuştur. Karar düzeltme sürecinde kararın icrasının geri bırakılması hukuken mümkün olmadığından 304.880 TL tutarındaki teminat mektubu nakde çevrilmek suretiyle bedel ödenmiştir. Yargıtay karar düzeltme talebini reddetmiştir.

İnşaat İşi Sözleşmesi kapsamındaki alacağın tahsiline ilişkin dava

Sümerpark AVM İkmal İnşaat İşine ilişkin 12 Şubat 2010 tarihli sözleşmeye ilişkin artan imalatların ödenmediği iddiasıyla, kesin hak ediş alacak miktarının tespiti ve 2.708.085 TL'nin tahsiline ilişkin olarak müteahhit firma tarafından Şirket'e dava açılmıştır. Şirket tarafından, azalan imalat bedelleri ve nefaset kesintileri dikkate alındığında davacı lehine bir farkın bulunmadığı, son hak ediş raporunun Şirket tarafından onaylanmadığı şeklinde davacıya cevap verilmiştir. Ayrıca, İstanbul 35. Asliye Ticaret Mahkemesinde görülen Şirket ile Teknik Kontrollük Hizmet Sağlayıcısı arasındaki davanın da bu dava bakımından bekletici mesele yapılması talep edilmiştir. Taraflar sulh protokolü imzalamış ve 5 Kasım 2014 tarihli son duruşmada karşılıklı feragat beyanlarını sunmuşlardır. Şirket'e 23 Aralık 2014 tarihinde ulaşan gerekçeli karara göre, feragat nedeniyle dava reddine, kullanılmayan gider avansının ve peşin alınan tutarın iadesine karar verilmiştir.

15 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar (devamı)

Diğer Davalar (devamı)

Sümerpark markasının kullanılmasına ilişkin dava

Davacı adına Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde tescilli "Sümerpark" markasını Şirket tarafından Sümerpark AVM olarak kullanılmasından dolayı marka kullanımının durdurulması ve önlenmesi talepli dava açılmıştır. Sümerpark AVM markasının Şirket adına tescilli olduğu ve kullanımının yasal ve meşru olduğu itirazı ile cevap verilmiştir. Şirket, aleyhte açılan davaya karşılık olarak İstanbul 1. Fikri Sınai Haklar Hukuk Mahkemesi'nde markanın hükümsüzlüğü davası açmıştır. Ön inceleme duruşmasında davalı vekilinin yetki itirazı reddedilmiştir. Şirket aleyhine açılan davaya ilişkin olarak Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'ne yazılan müzekkere cevabın beklenmesine ve cevap geldiği zaman dosyanın bilirkişiye verilmesine karar verilmiştir.

9 Temmuz 2014 tarihli duruşmada Şirket lehine gelen bilirkişi raporu doğrultusunda dava kabul edilerek markanın hükümsüzlüğüne karar verilmiştir. Gerekçeli karar Şirket'e 18 Aralık 2014 tarihinde tebliğ edilmiştir. Davalı tarafa ilişkin temyiz dilekçesi Şirket'e 26 Aralık 2014 tarihinde tebliğ edilmiştir. Aleyhte açılan dava için Şirket tarafından açılan davanın kararının kesinleşmesinin beklenmesine karar verilmiştir.

16 Taahhütler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	2014	2013
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	35.209.485	151.843.200
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⁾	205.512	190.744
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	--	--
	35.414.997	152.033.944

⁽ⁱ⁾ Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 31 Aralık 2014 ve 2013 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 Aralık 2014 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 185.512 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir (31 Aralık 2013: 80.000 ABD Doları karşılığı 170.744 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

16 Taahhütler (devamı)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2013: %0).

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

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, bilanço dışı yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Verilen Teminat Mektupları:		
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi	205.512	190.744
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	96.285	--
Milli Piyango İdaresi	70.000	--
Özelleştirme İdaresi	43.200	43.200
Toplam	414.997	233.944

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı olarak Şirket

Şirket T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile 6. Vakıf Han binasının 15 yıllığına kiralanması için bir anlaşma imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan faaliyet kiralaması yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
1 yıldan az	114.876	101.820
1-5 yıl arası	589.953	519.780
5 yıldan uzun	15.593	163.980
	720.422	785.580

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde faaliyet kiralalamaları nedeniyle 130.157 TL (31 Aralık 2013: 74.913 TL) kira gideri finansal tablolara yansıtılmıştır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan olarak Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Sümerpark AVM ve Vakıf Han kiracıları ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan aşgari faaliyet kiralaması alacakları aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
1 yıldan az	4.712.802	3.241.620
1-5 yıl arası	16.731.346	11.415.230
5 yıldan uzun	3.989.188	8.979.782
	25.433.336	23.636.632

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde, faaliyet kiralalamaları kaynaklı 4.831.616 TL (31 Aralık 2013: 5.125.167 TL) kira geliri finansal tablolara yansıtılmıştır.

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 172.840 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2013: 167.460 TL) 99.052 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2013: 72.063 TL) ödenecek maaşlardan, 77.788 TL (31 Aralık 2013: 95.397 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	106.808	72.110
Toplam	<u>106.808</u>	<u>72.110</u>

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 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, azami 3.438 TL (31 Aralık 2013: 3.254 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

TMS 19 (2011) – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, 31 Aralık 2014 itibarıyla tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar hesabında muhasebeleştirilmektedir.

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, kıdem tazminatı karşılığı, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, yıllık %5 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %9 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,81 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2013: yıllık %6,00 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %10,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,77 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Dönem başındaki kıdem tazminatı karşılığı	72.110	125.183
Faiz maliyeti	7.211	10.015
Hizmet maliyeti	28.685	21.762
Nakit ödenen	(4.382)	(80.667)
Aktüeryal fark	3.184	(4.183)
Kıdem tazminatı karşılığı	<u>106.808</u>	<u>72.110</u>

18 Peşin Ödenmiş Giderler, Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Peşin Ödenmiş Giderler

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Peşin ödenmiş giderler- kısa vadeli	843.478	860.441
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli	105.869	461.271
Toplam	<u>949.347</u>	<u>1.321.712</u>

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 949.347 TL tutarındaki peşin ödenmiş giderlerin (31 Aralık 2013: 1.321.712 TL) 461.271 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2013: 816,673 TL) Şirket tarafından Denizli AVM kiracılarına kiralanan alana ait dekorasyon işlerinin kiracı tarafından yapılması için ödenen tutarlardan oluşmaktadır. Bu tutar sözleşmede belirlenen kiralama dönemi boyunca kira gelirlerinden mahsup edilecektir.

Diğer Dönen Varlıklar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
İndirilecek KDV	1.530.229	1.713.766
Peşin ödenmiş vergiler	21.424	17.593
Diğer	74.400	--
Toplam	<u>1.626.053</u>	<u>1.731.359</u>

Diğer Duran Varlıklar

	<u>31 Aralık 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
İndirilecek KDV	4.853.902	8.255.859
Toplam	<u>4.853.902</u>	<u>8.255.859</u>

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	<u>31 Aralık 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Alınan avanslar (*)	10.306.876	5.889.743
Gelecek aylara ait gelirler	1.883.622	31.276
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	115.964	19.020
Toplam	<u>12.306.462</u>	<u>5.940.039</u>

(*) 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla alınan avanslar, Şirket'in inşaatı devam eden Sümerpark Evleri konut projesine istinaden 3'üncü blok için gerçekleştirdiği satışlar için aldığı avanslardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 1.883.622 TL tutarındaki gelecek aylara ait gelirlerin 1.840.029 TL tutarındaki kısmı Şirket'in inşaatı devam eden Sümerpark Evleri konut projesine ait 3'üncü bloktan Global Holding'e satılan fakat inşaatı tamamlanmadığı için teslimatı gerçekleştirilmemiş olan dairelere ilişkindir.

19 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 89.100.000 TL'dir (31 Aralık 2013: 89.100.000 TL). 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 0.01 TL nominal değerde 8.910.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir (31 Aralık 2013: 0.01 TL nominal değerde 8.910.000.000 adet hisse).

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

Sermaye düzeltme farkları

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabı 1.187.526 TL tutarında yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Geçmiş yıl karları

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl karları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	2014	2013
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıl karları	33.746.198	37.953.866
Toplam	33.784.836	37.992.504

Özel fonlar

15 Şubat 2011 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 35.900.000 TL tutarında azaltılmasına ve SPK ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın izinleri sonucunda Şirket Ana Sözleşmesi'nin bu yönde tadiline karar verilmiştir. Sermaye azaltımını tamamlayıcı işlem olarak sermayenin 29.000.000 TL artırılması işlemi çerçevesinde, sermaye 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 özel fon olarak kaydetmiştir.

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

20 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in, 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Satış amaçlı gayrimenkul satışları	25.125.979	8.477.170
Sümerpark AVM kira gelirleri	3.916.022	4.283.564
Diğer kira gelirleri (*)	915.594	841.603
	29.957.595	13.602.337

	2014	2013
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	(16.846.531)	(7.900.456)
Kira gelirleri maliyeti	(676.117)	(1.046.070)
İtfa payları	(208.333)	(226.541)
	(17.730.981)	(9.173.067)

(*) 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait elde edilen kira geliri Şirket'in üçüncü kişiden kiraladığı bir gayrimenkulü başka bir üçüncü kişiye kiralamasından elde ettiği kira gelirinden oluşmaktadır.

21 Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Personel giderleri	1.824.519	1.422.949
Şüpheli alacak karşılık giderleri	393.830	16.349
Danışmanlık giderleri	253.505	186.542
Sümerpark konut genel yönetim giderleri	131.972	150.742
Kira giderleri	130.157	74.913
Noter ve resmi takip giderleri	100.062	36.467
Amortisman ve itfa payları	77.501	63.627
Bilgi işlem giderleri	68.439	58.741
Taşıt aracı giderleri	35.500	13.886
Seyahat giderleri	22.274	27.692
Haberleşme giderleri	11.297	9.847
Diğer	209.222	186.577
	3.258.278	2.248.332

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Reklam, ilan ve tanıtım giderleri	601.029	1.273.243
Hisse borsa payı	25.193	24.564
Toplam	626.222	1.297.807

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

22 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri sırasıyla 285.834 TL (31 Aralık 2013: 290.026 TL)'dir. 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde kıdem tazminatı karşılık giderleri 35.896 TL'dir (31 Aralık 2013: 31.777 TL).

23 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 11)	--	1.836.617
Kira gelirleri (*)	--	297.756
Diğer	365	30.917
Toplam	<u>365</u>	<u>2.165.290</u>

(*) 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 297.756 TL tutarındaki kiracılardan diğer gelirler Sümerpark AVM kiracılarıyla yapılan sözleşmelerin feshi sonucu elde edilen diğer gelirlerden oluşmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı (Not 11)	710.673	--
Dava giderleri (Not 16)	171.547	180.803
Konut satışlarına ait diğer giderler	--	6.242
Diğer	--	456
Toplam	<u>882.220</u>	<u>187.501</u>

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

24 Finansman Gelirleri

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
İlişkili taraflardan faiz gelirleri (Not 3) (*)	226.060	198.899
Mevduat faiz gelirleri	23.745	21.188
Hisse senetleri satış karı	--	39
Diğer	51	51
Toplam	<u>249.856</u>	<u>220.177</u>

(*) 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde ilişkili taraflardan faiz gelirleri altında kaydedilen 226.060 TL Maya'dan elde edilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2013: 198.899 TL)

25 Finansman Giderleri

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kredi faiz giderleri	3.807.569	3.227.494
İlişkili taraflara faiz giderleri (Not 3)	3.568.170	3.644.190
Kredi komisyon giderleri	26.369	379.223
Banka masrafları	12.302	10.381
Diğer	262.952	27.477
Toplam	<u>7.677.362</u>	<u>7.288.765</u>

26 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 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen, Maya, %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap döneminde Maya'nın vergilendirilebilir karı bulunmamaktadır. 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleştirilebilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtmemiştir.

27 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 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kazanç/(kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Net dönem zararı	(500.083)	(4.207.668)
<i>Payların ağırlıklı ortalama sayısı</i>		
Ağırlıklı ortalama pay adedi	89.100.000	89.100.000
Pay başına kayıp	(0,00562)	(0,04722)

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

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler ve Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski

28.1. Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyetleri devam eden gayrimenkul projelerinden oluşmaktadır.

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

28.1. Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

2014	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	89.071	4.439.070	2.448.141	115.486	867.166
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	89.071	4.439.070	2.448.141	115.486	867.166
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş anacak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		729.458			
-Değer düşüklüğü (-)		(729.458)			
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

28.1. Kredi riski (devamı)

2013	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	299.225	8.098.631	2.032.346	142.096	1.074.651
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	299.225	8.098.631	2.032.346	142.096	1.074.651
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		335.628			
-Değer düşüklüğü (-)		(335.628)			
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

28.2. Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket borçlanmalarından elde ettiği kaynakları yatırım amaçlı gayrimenkul proje geliştirmelerinde kullanmaktadır.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, parasal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2014	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı				
		0-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla	
Finansal borçlar	25.850.053	40.963.917	1.524.237	1.500.104	3.376.548	34.563.028
Ticari borçlar	3.429.015	3.429.015	2.765.180	663.835	--	--
Diğer borçlar	726.933	726.933	726.933	--	--	--
Toplam	30.006.001	45.119.865	5.016.350	2.163.939	3.376.548	34.563.028

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

28.2. Likidite riski (devamı)

31 Aralık 2013	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla
Finansal borçlar	54.144.234	54.430.167	1.127.162	1.037.055	2.467.332	49.798.618
Ticari borçlar	658.125	658.125	658.125	--	--	--
Diğer borçlar	725.397	725.397	725.397	--	--	--
Toplam	55.527.756	55.813.689	2.510.684	1.037.055	2.467.332	49.798.618

28.3. Piyasa Riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, finansal piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

28.3. Piyasa Riski (devamı)

Döviz kuru riski

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014			31 Aralık 2013		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	5.037	2.360	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,Banka hesapları dahil)	--	--	--	--	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	--	--	--	5.037	2.360	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	--	--	--	5.037	2.360	--
10. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler(10+11+12)	--	--	--	--	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--	--	--	--	--
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük)	--	--	--	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	--	--	--	5.037	2.360	--
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük)	--	--	--	5.037	2.360	--
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam	--	--	--	--	--	--

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

28.3. Piyasa Riski (devamı)

Döviz kuru riski (devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2014		
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	--	--
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	--	--
<i>Avro'nun TL karşısında ortalama %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	--	--
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6-Avro Net Etki (4+5)	--	--
TOPLAM (3+6)	--	--

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2013		
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	504	(504)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	504	(504)
<i>Avro'nun TL karşısında ortalama %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro Net Etki (4+5)	-	-
TOPLAM (3+6)	504	(504)

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

28.3. Piyasa Riski (devamı)

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

	2014	2013
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar (Bankalardaki vadeli mevduat)	--	--
Finansal borçlar	(9.007.027)	(2.157.511)
	(9.007.027)	(2.157.511)
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
İlişkili taraflara borçlar	--	(33.179.573)
Finansal borçlar	(16.843.026)	(18.807.150)
	(16.843.026)	(51.986.723)

Şirket, sahip olduğu nakdi günün koşullarına göre banka mevduatı olarak değerlendirmektedir.

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem karı/zararı 18.815 TL (31 Aralık 2013: 352.642 TL) daha düşük/yüksek olacaktır.

28.4. Sermaye Yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Bu çerçevede, sermaye yapısının korunması ve yeniden düzenlenmesi gerektiği hallerde Şirket yeni hisseler çıkarabilmekte, borçlanmayı azaltma yönüne gidebilmektedir. Şirket pay sahiplerine kar payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

29 Finansal Araçlar

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

29 Finansal Araçlar (devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı varsayılmaktadır. Banka kredileri işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenerek iskonto edilmiş maliyetleri ile gösterilmektedir. Banka kredilerinin faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için, değişken faizli kredilerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Not	31 Aralık 2013		1 Ocak 2013	
	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	867.206	867.206	1.075.350	1.075.350
Ticari alacaklar	4.439.070	4.439.070	8.098.631	8.098.631
Diğer alacaklar	115.486	115.486	142.096	142.096
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	89.071	89.071	89.071	89.071
Finansal yükümlülükler				
Teminatlı banka kredileri	25.850.053	25.855.927	20.964.661	20.964.661
İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	--	--	33.179.573	33.179.573
Ticari borçlar	3.429.015	3.429.015	658.125	658.125
Diğer borçlar	38.306	38.306	177.143	177.143
İlişkili taraflara diğer borçlar	688.627	688.627	548.254	548.254
Diğer yükümlülükler (**)	115.964	115.964	19.020	19.020

(**) Alınan avanslar, gelecek aylara ait gelirler gibi finansal olmayan varlıklar diğer yükümlülükler içerisine dahil edilmemiştir.

29 Finansal Araçlar (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması

“TFRS 7 – Finansal Araçlar: Açıklama” standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket’in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

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

Seviye 2: Seviye 1’de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

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

Aşağıdaki tabloda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen finansal araçların, değerlendirme yöntemleri verilmiştir:

31 Aralık 2014	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	--	-	--	--
	--	-	--	--

31 Aralık 2013	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	465	-	8	473
	465	-	8	473

30 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirket, 23 Ocak 2015 tarihinde portföyünde bulunan ve üzerinde Sümerpark Alışveriş Merkezi’nin faaliyette bulunduğu Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi Çal Caddesi No:1 adresindeki 47.709 m² alana sahip 6226 Ada, M22A22B2D Pafta, 1 Parsel üzerinde, Alışveriş Merkezi'nin yanında inşa edilecek ve toplam 232 bağımsız bölümden oluşacak ofis bloklarına ait inşaat yapı ruhsatını almıştır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24. Maddesinin “a, b, c, ç ve d” bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir (31 Aralık 2013: Uyumsuzluk yoktur).

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.889.346	5.097.305
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	179.308.619	190.902.385
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.022.181	4.022.181
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer Varlıklar		9.624.858	18.042.171
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	197.845.004	218.064.042
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	25.850.053	20.964.661
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	688.627	33.727.821
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	156.205.440	156.175.869
Diğer Kaynaklar		15.100.884	7.195.691
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	197.845.004	218.064.042
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için			
A1 Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	867.166	1.074.651
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
B1 Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	--	--
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli			
K Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli				
1 Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%91	%88	%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%5	%4	%50
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%17	%35	%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	%10

Tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı finansal tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.