

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

**30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
VE AYNI TARİHTE SONA EREN DOKUZ AYLIK
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

30 Ekim 2020

*Bu rapor, 33 sayfa özet finansal tablolar ve özet finansal tabloları
tamamlayıcı dipnotlardan oluşmaktadır.*

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

İçindekiler

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu

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

VARLIKLAR		Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
	Dipnotlar		
DÖNEN VARLIKLAR		16.000.974	17.616.584
Nakit ve nakit benzerleri	4	927.868	205.484
Ticari alacaklar	5	2.078.404	1.630.953
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	79.271	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	1.999.133	1.630.953
Diğer alacaklar	8	55.112	32.106
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	25.798	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	29.314	32.106
Stoklar	9	12.815.911	15.513.383
Peşin ödenmiş giderler	17	91.962	203.772
Diğer dönen varlıklar	17	31.717	30.886
DURAN VARLIKLAR		109.775.284	110.392.714
Diğer alacaklar	8	228.353	228.353
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		228.353	228.353
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	1.943.189	1.883.652
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	106.145.000	106.145.000
Maddi duran varlıklar	11	--	6.089
Maddi olmayan duran varlıklar	12	--	112
Peşin ödenmiş giderler	17	76.756	76.756
Diğer duran varlıklar	17	1.381.986	2.052.752
TOPLAM VARLIKLAR		125.776.258	128.009.298

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu

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

KAYNAKLAR		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		51.363.215	42.335.289
Kısa vadeli borçlanmalar	6	784.555	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	6.041.646	5.424.710
Ticari borçlar	7	2.364.786	1.938.213
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3	495.660	401.363
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1.869.126	1.536.850
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	201.763	143.073
Diğer borçlar		41.103.981	33.956.867
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	40.939.701	33.813.091
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	164.280	143.776
Kısa vadeli karşılıklar	14	424.840	403.213
Ertelenmiş gelirler	17	381.998	446.593
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		381.998	446.593
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	59.646	22.620
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		284.859	3.704.588
Uzun vadeli borçlanmalar	6	--	3.446.704
Uzun vadeli karşılıklar	16	284.859	257.884
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		284.859	257.884
ÖZKAYNAKLAR		74.128.184	81.969.421
Ödenmiş sermaye	18	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	18	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	18	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(75.197)	(77.265)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(75.197)	(77.265)
Geçmiş yıllar zararları	18	(39.840.166)	(31.638.006)
Net dönem zararı		(7.843.305)	(8.202.160)
TOPLAM KAYNAKLAR		125.776.258	128.009.298

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Notlar	1 Ocak 2020- 30-Eyl-20	01-Tem-20 30-Eyl-20	1 Ocak 2019- 30-Eyl-19	01-Tem-19 30-Eyl-19
KAR VEYA ZARAR KISMI:					
Hasılat	19	6.302.910	3.723.253	7.899.730	2.447.635
Satışların maliyeti	19	(5.577.296)	(3.192.987)	(6.464.634)	(1.847.819)
BRÜT KAR		725.614	530.266	1.435.096	599.816
Genel yönetim giderleri	20	(1.725.641)	(581.713)	(2.254.949)	(767.006)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	20	(141.944)	(92.811)	(192.240)	(46.037)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	9.224	--	502.022	317.720
ESAS FAALİYET ZARARI		(1.132.747)	(144.258)	(510.071)	104.493
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	5	(206.544)	63.619	(393.897)	178.105
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	13	59.537	41.253	(107.361)	(35.150)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(1.279.754)	(39.386)	(1.011.329)	247.448
Finansman gelirleri	23	5.776	53	21.722	8.501
Finansman giderleri	24	(6.569.327)	(5.775.501)	(6.625.110)	(2.279.653)
VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(7.843.305)	(5.814.834)	(7.614.717)	(2.023.704)
Dönem vergi geliri / (gideri)	25	--	--	--	--
DÖNEM ZARARI		(7.843.305)	(5.814.834)	(7.614.717)	(2.023.704)
Pay başına kayıp	26	(0,088)	(0,065)	(0,085)	(0,023)
Sulandırılmış pay başına kayıp	26	(0,088)	(0,065)	(0,085)	(0,023)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		2.068	942	(53.406)	(8.822)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	16	2.068	942	(53.406)	(8.822)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(7.841.237)	(5.813.892)	(7.668.123)	(2.032.526)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 Dönemine Ait

Özet Özkaynak Değişim Tablosu

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

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler					
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Toplam
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları							
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla	89.100.000	2.481.981	117.345		(57.988)	1.187.526	29.000.000	(22.675.034)	(8.962.972)	90.190.858
Transferler	--	--	--		-	--	--	(8.962.972)	8.962.972	--
Toplam kapsamlı gider	--	--	--		(53.406)	--	--	--	(7.614.717)	(7.668.123)
30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	18 89.100.000	2.481.981	117.345		(111.394)	1.187.526	29.000.000	(31.638.006)	(7.614.717)	82.522.735
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla	89.100.000	2.481.981	117.345		(77.265)	1.187.526	29.000.000	(31.638.006)	(8.202.160)	81.969.421
Transferler	--	--	--		-	--	--	(8.202.160)	8.202.160	--
Toplam kapsamlı gider	--	--	--		2.068	--	--	--	(7.843.305)	(7.841.237)
30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	18 89.100.000	2.481.981	117.345		(75.197)	1.187.526	29.000.000	(39.840.166)	(7.843.305)	74.128.184

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

	Notlar	Sınırlı denetimden geçmemiş 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 2019
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		(7.843.305)	(7.614.717)
<i>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	6.201	165.548
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		257.214	456.880
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		50.670	88.079
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		206.544	368.801
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	(59.537)	107.361
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	6	1.204.780	2.161.317
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet zararı		(6.434.647)	(4.723.611)
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki (artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		(663.220)	543.495
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış</i>		(79.271)	183.468
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış</i>		(583.949)	360.027
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		(23.006)	(193.515)
<i>İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış</i>		(25.798)	(22.410)
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış</i>		2.792	(171.105)
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		2.697.472	4.407.578
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		781.745	(156.941)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		426.573	185.153
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış</i>		94.297	72.493
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış</i>		332.276	112.660
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		51.625	(781.259)
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış</i>		51.625	(781.259)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	--	(13.146)
Diğer nakit girişleri	5	9.224	3.166
İşletme faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) net nakit		(3.154.234)	(729.080)
B. Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları			
		--	--
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		7.126.611	7.544.646
Borçlanmadan kaynaklı nakit girişleri	6	1.000.000	--
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(3.105.352)	(3.735.451)
Ödenen faiz	6	(1.144.641)	(2.247.708)
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		(151.765)	(61.626)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		3.724.853	1.499.861
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		570.619	770.781
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	134.423	132.164
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	705.042	902.945

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş., 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 20 Ocak 1992 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilip, 24 Ocak 1992 tarih ve 2952 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'ne ilan edilerek kurulmuştur. Şirket bir menkul kıymet yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunurken gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve SPK'nın 11 Ağustos 2006 tarihli izni sonrası, 6 Eylül 2006 tarihli Olağanüstü Genel Kurulu'nda onaylandığı üzere "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüşerek unvanını "Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ("Şirket") olarak değiştirmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı unvanının alınması ve faaliyet konusu değişikliği 11 Eylül 2006 tarih ve 6639 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve tescil edilmiştir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda işteğal 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 12 (31 Aralık 2019: 13) kişi çalışmaktadır.

Şirket faaliyetlerini tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek) yürütmektedir.

Şirket'in (Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı olarak) hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BİST") işlem görmektedir. 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Pay %	Tutar %	Pay %	Tutar
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Ardus Gayrimenkul")	6,17	5.500.435	22,45	20.000.434
Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")	1,99	1.776.716	--	--
Diğer (halka açık)	91,84	81.822.849	77,55	69.099.566
Toplam	100,00	89.100.000	100,00	89.100.000

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

İşletmeler, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Ara dönem özet finansal tabloların onaylanması:

Ara dönem özet finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2020 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu’nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2.1.2 Ölçüm esasları

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

2.1.3 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

2.1.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar(devamı)

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

2019 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, “genel yönetim giderleri” içerisinde gösterilen, 147.240 TL tutarındaki 6.Vakıfhan kiralama gideri, karşılaştırmalı finansal tablolarda “satışların maliyeti” altında gösterilmiştir.

Yapılan bu sınıflamanın kar veya zarar tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

2.1.6 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

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

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

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

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

Aşağıdaki tablo, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2020 (%)	2019 (%)
Maya	50	50

2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

1 Ocak – 30 Eylül 2020 dönemine ait ara dönem özet finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler 1 Ocak - 31 Aralık 2019 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır.

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

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

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

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

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de yapılan değişiklikler - yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

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

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

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

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

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

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

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

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

. 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

Yıllık İyileştirmeler -2018-2020 Dönemi

UFRS'deki iyileştirmeler

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

UFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

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

UFRS 9 Finansal Araçlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

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

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

UFRS 16 Kiralama İşlemleri, Açıklayıcı Örnek 13

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

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

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

1-) Güncellenen Kavramsal Çerçeve (2018 sürümü)

2-) TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

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

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

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

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

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

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket ara dönem özet finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarını içermesi gereken açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tabloları ile birlikte okunmalıdır. Ayrıca, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır..

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

3 İlişkili Taraf Açıklamaları

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

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

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

	<u>30 Eylül 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Dönen Varlıklar		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	79.271	--
Toplam	79.271	--
<i>Diğer Alacaklar</i>		
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	25.798	--
Toplam	25.798	--
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Ticari borçlar</i>		
Arduş Gayrimenkul	487.158	401.363
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	8.502	--
Toplam	495.660	401.363
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Diğer borçlar</i>		
Arduş Gayrimenkul	40.939.701	33.813.091
Toplam	40.939.701	33.813.091

Şirket'in, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 25.798 TL tutarındaki ilişkili taraflardan ticari alacakları, Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş. tarafından Sümerpark AVM'de bir bölümün kiralanması sonucu oluşmuştur (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

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

Arduş Gayrimenkul'e olan kısa vadeli borçlar Şirket'in gerçekleştirdiği kredi ödemelerine istinaden alınmıştır.

Şirket'in 30 Haziran 2020 itibarıyla Arduş Gayrimenkul'e olan borç tutarı için Arduş Gayrimenkul ile Şirket arasında başlatılan ihtiyari arabuluculuk süreçleri sonuçlanmış ve hukuki olarak kesinleşmiştir.

Arduş Gayrimenkul'in düzenlendiği faiz faturasına ilişkin arabuluculuk süreci sonunda ise ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağı imzalanmıştır.

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

3 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

İlişkili taraf işlemleri

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Kira geliri				
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	4.638	--	13.952	6.347
Diğer gelir				
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	21.862	8.213	19.839	6.851
Sigorta giderleri				
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	73.678	23.804	127.468	41.793
Kira giderleri				
Rıhtım 51	31.050	10.350	31.050	10.350
Faiz gideri				
Ardus Gayrimenkul (*)	5.328.610	5.328.610	4.386.069	1.604.640
Diğer giderler				
Global Holding	30.163	4.954	--	--
Ardus Gayrimenkul	12.522	--	22.052	7.169

(*) Ardus Gayrimenkul'un kestiği faiz faturasının, 30 Eylül 2020 itibarıyla tahakkuk eden kısmıdır. İlgili borcun adat faiz hesaplaması için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı kullanılmıştır.

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

	2020	2019
Maaş	211.274	292.046
Huzur hakkı	125.844	141.849
Prim	8.393	5.951
	345.511	439.846

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kasa	1.383	3.190
Bankalar	926.485	202.294
- Vadesiz mevduat	926.485	202.294
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	927.868	205.484
Bloke mevduat	(222.826)	(71.060)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	705.042	134.424

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 222.826 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 71.060 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

5 Ticari Alacaklar

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	79.271	--
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.999.133	1.630.953
Toplam	2.078.404	1.630.953

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alacak çek ve senetleri	1.252.382	1.112.489
Alıcılar	746.751	518.464
Şüpheli alacaklar	2.952.866	2.755.546
Şüpheli alacaklar karşılığı(-)	(2.952.866)	(2.755.546)
Toplam	1.999.133	1.630.953

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 746.750 TL olan "Alıcılar" hesabının 725.974 TL tutarındaki kısmı, Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından (31 Aralık 2019: 518.464 TL), 20.777 TL tutarındaki kısmı ise 6. Vakıfhan binasına ilişkin alacaklarından (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır) oluşmaktadır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 828.418 TL tutarındaki kısmı Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Skycity" ofis projesi kapsamında satış yaptığı ofis sahipleri (31 Aralık 2019: 623.590 TL), 423.964 TL tutarındaki kısmı ise Sümerpark AVM kiracıları tarafından (31 Aralık 2019: 488.899 TL) verilmiştir.

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

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

	2020	2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.755.546	2.302.600
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları	206.544	393.897
İptal edilen karşılıklar	--	(10.388)
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (Dipnot 22)	(9.224)	(3.166)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	2.952.866	2.682.943

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

6 Finansal Borçlanmalar

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

Finansal Borçlar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Banka Kredileri	6.750.413	8.419.671
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	75.788	451.743
	6.826.201	8.871.414

Banka Kredileri

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Banka Kredileri	784.555	--
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	5.965.858	4.972.967
Uzun Vadeli Banka Kredileri	--	3.446.704
	6.750.413	8.419.671

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

	30 Eylül 2020			
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatlı banka kredisi	TL	%9,5	2021	784.555
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	2.808.081
Teminatlı banka kredisi	TL	%14,5	2021	3.157.777
				5.965.858

	31 Aralık 2019			
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	4.180.727
Teminatlı banka kredisi	TL	%14,5	2021	4.238.944
				8.419.671

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
1 yıldan kısa	6.750.413	4.972.967
1 – 2 yıl arası	--	3.446.704
	6.750.413	8.419.671

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

6 Finansal Borçlanmalar (devamı)

Finansal Kiralama Borçları

	30 Eylül 2020		
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	80.988	5.200	75.788
	80.988	5.200	75.788

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

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

	2020	2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	8.871.414	14.103.803
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişi	1.000.000	--
Anapara ödemeleri	(3.105.352)	(3.735.451)
Faiz ödemeleri	(1.144.641)	(2.247.708)
Faiz tahakkukları	1.204.780	2.161.315
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	6.826.201	10.281.959

Şirket, 2 Mayıs 2013 tarihinde, yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan Sümerpark AVM'nin finansmanı kapsamında kullanmış olduğu banka kredilerinin refinansmanına yönelik olarak toplam 23.000.000 TL tutarında, TR Libor+%5 faizli, genel nakdi ve gayrinakdi kredi ("refinansman kredisi") sözleşmesi imzalamıştır. Kredinin vadesi 2021'dir.

Global Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış olduğu refinansman kredisinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine refinansman kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur. Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir varlıkları üzerine refinansman kredisini kullandıran banka lehine 1. dereceden 35.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. Şirket'in Sümerpark AVM ile ilgili tüm hesapları refinansman kredisini kullandıran banka nezdinde banka hesapları ("proje hesabı") üzerine banka lehine rehin tesis edilmiştir.

Şirket, 21 Şubat 2014 tarihinde, genel finansman için 12.125.000 TL limitli %14,5 sabit faiz ile Genel Kredi Sözleşmesi imzalamıştır. Şirket, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla söz konusu limitten 9.000.000 TL kredi kullanmıştır. Global Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış ve kullanacak olduğu kredilerinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur. Kredinin vadesi 2021'dir.

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

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla finansal kiralama borçları, Sky City ofis projesinin finansal kiralama yoluyla makina, teçhizat ve asansör alımından kaynaklanmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

7 Ticari Borçlar

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

	<u>30 Eylül 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
İlişkili olmayan taraflara borçlar	1.869.126	1.536.850
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 3)	495.660	401.363
Toplam	<u>2.364.786</u>	<u>1.938.213</u>

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	<u>30 Eylül 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	29.314	32.106
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 3)	25.798	--
Toplam	<u>55.112</u>	<u>32.106</u>

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

	<u>30 Eylül 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Ofislere ilişkin diğer alacaklar	25.263	27.953
Verilen depozito ve teminatlar	3.807	3.807
Personelden alacaklar	244	346
Toplam	<u>29.314</u>	<u>32.106</u>

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	<u>30 Eylül 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Verilen depozito ve teminatlar	228.353	228.353
Toplam	<u>228.353</u>	<u>228.353</u>

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

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

	<u>30 Eylül 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Diğer Çeşitli Borçlar (*)	164.280	143.776
Toplam	<u>164.280</u>	<u>143.776</u>

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

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

9 Stoklar

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Sky City Ofis Projesi (“Sky City Ofis”)	12.815.911	15.513.383
	12.815.911	15.513.383

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

	2020	2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	15.513.383	20.546.703
Girişler	84.451	96.996
Çıkışlar	(2.781.923)	(4.504.574)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	12.815.911	16.139.125

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler 84.451 TL olup, Sky City ile ilgili yapılan harcamalardan oluşmaktadır (30 Eylül 2019: 96.996 TL).

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 2.781.923 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City ofis maliyetlerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 4.504.574 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City Ofis (3.419.909 TL) ve Sümerpark Evleri (1.084.665 TL).

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

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Denizli Sümerpark AVM

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

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

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin 11 yıl 3 aylığına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

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

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

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

11 Maddi Duran Varlıklar

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

Maliyet	1 Ocak 2020	Girişler	30 Eylül 2020
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	534.563	--	534.563
Toplam	567.163		567.163

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2020	Cari Dönem Amortismanı	30 Eylül 2020
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(528.474)	(6.089)	(534.563)
Toplam	(561.074)	(6.089)	(567.163)
Net maddi duran varlıklar	6.089		--

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

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

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

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren yıla ait amortisman ve itfa paylarının 6.089 TL'si genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren yıla ait amortisman ve itfa paylarının 145.360 TL'si satışların maliyetine, 20.188 TL'si genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

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

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

12 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Maliyet	1 Ocak 2020	Girişler	30 Eylül 2020
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	84.547	--	84.547
Toplam	2.782.871		2.782.871

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

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

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

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

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

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

13 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

İş ortaklıkları

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2020	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2019
Maya	50	1.943.189	50	1.883.652
		1.943.189		1.883.652

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Toplam varlıklar	3.116.573	2.797.313
Toplam yükümlülükler	(6.274.557)	(6.074.372)
Net yükümlülükler	(3.157.984)	(3.277.059)

	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
Gelirler	297.687	--
Giderler (-)	(178.613)	(214.722)
Kar/Zarar ve toplam kapsamlı gelir (%100)	119.074	(214.722)
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı (%50)	59.537	(107.361)

Şirket, özkaynak metoduyla muhasebeleştirdiği Maya'daki net yatırımına ilişkin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gerçekleştirdiği değer düşüklüğü çalışmasında Maya'nın finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen etkiler sonrası kayıtlı değerini gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırmış ve bir değer düşüklüğü olmadığı sonucuna ulaşmıştır. Değer düşüklüğü testine tabii tutulan yatırım Maya'nın satın alınması esnasında ortaya çıkan 3.522.181 TL tutarındaki şerefeyeyi de kapsamaktadır. Maya KKTC Hükümeti ile yaptığı sözleşmeler uyarınca Tatlısu Magosa'da tahsis edilen arazi üzerinde otel, villa ve apart bulunan tatil köyü projesi yapacaktır. Rapor tarihi itibarıyla arazi üzerinde istismak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaatla başlamamıştır.

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

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

Kısa Vadeli Karşılıklar

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İzin karşılığı	377.387	355.760
Dava karşılığı	47.453	47.453
Toplam	424.840	403.213

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar (devamı)

Şirketin devam etmekte olan 60 adet dava dosyası ve icra takibi bulunmaktadır. Finansal tabloları etkileyecek düzeyde davalar için karşılık ayrılmaktadır. Devam eden icra takiplerine ilişkin olarak ticari alacaklardaki değer düşüklüğü karşılığını muhasebeleştirmektedir (Dipnot 5). İcra takipleri dışında, söz konusu davalara ilişkin açıklamalar aşağıda belirtilmiştir.

Sümerpark AVM inşaatı ile ilgili olarak komşu parsel maliki tarafından arsasına dökülen molozlarla ilgili 36.000 TL tazminat talepli dava açılmıştır. Dava sonucuna göre, faizi ile birlikte eski hale getirme bedeli olarak 45.870 TL ve ecrimisil bedeli olarak 1.583 TL'nin Şirket'ten alınarak davacıya verilmesine hükmedilmiştir. Şirket, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla hükme konu olan 47.453 TL tutarı dava karşılığı olarak kaydetmiştir.

15 Taahhütler

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	35.470.250	35.470.250
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
- Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine vermiş olduğu TRİ'ler ⁽ⁱⁱ⁾	644.640	495.216
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
	36.114.890	35.965.466

⁽ⁱ⁾ Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 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. 30 Eylül 2020 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 624.640 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir (31 Aralık 2019: 80.000 ABD Doları karşılığı 475.216 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir).

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

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

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi ("KKTC")	644.640	495.216
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	133.000	133.000
Türkerler Van Gölü Elektrik Perakende Satış A.Ş.	130.000	--
Aydem Elektrik Perakende Satış A.Ş.	100.000	--
ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.	55.800	285.800
Özelleştirme İdaresi	51.450	51.450

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

Toplam	1.114.890	965.466
---------------	------------------	----------------

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 201.763 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2019: 143.073 TL) 59.711 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2019: 86.221 TL) ödenecek maaşlardan, 142.052 TL (31 Aralık 2019: 56.852 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	284.859	257.884
Toplam	284.859	257.884

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, azami 7.117 TL (31 Aralık 2019: 6.379 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

TMS 19 – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %8 enflasyon ve %12,5 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,17 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: %4,67). Şirket, 30 Eylül 2020 itibarıyla tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları hesabında muhasebeleştirilmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	257.884	211.812
Faiz maliyeti	16.725	17.180
Hizmet maliyeti	12.318	12.693
Nakit ödenen	--	(13.146)
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	(2.068)	53.406
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	284.859	281.945

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***17 Peşin Ödenmiş Giderler, Ertelenmiş Gelirler, Diğer Varlık ve Yükümlülükler*****Peşin Ödenmiş Giderler***

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli	91.962	203.772
Peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli	76.756	76.756
Toplam	168.718	280.528

Diğer Dönen Varlıklar

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenmiş vergiler	31.717	30.886
Toplam	31.717	30.886

Diğer Duran Varlıklar

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İndirilecek Katma Değer Vergisi ("KDV")	1.381.986	2.052.752
Toplam	1.381.986	2.052.752

Ertelenmiş Gelirler

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait gelirler	76.172	104.437
Alınan depozito ve teminatlar	131.255	164.633
Alınan avanslar (*)	174.571	177.523
Toplam	381.998	446.593

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	59.646	22.620
Toplam	59.646	22.620

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş sermaye ve sermaye düzeltme farkları

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 89.100.000 TL olup, her biri 0,01 TL nominal değerde hamiline yazılı toplam 8.910.000.000 adet paya bölünmüştür (31 Aralık 2018: 0,01 TL nominal değerde hamiline yazılı toplam 8.910.000.000 adet pay).

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

Hissedarlar	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Nominal Değer	%	Nominal değer	%
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	5.500.435	6,17	20.000.434	22,45
Global Yatırım Holding A.Ş.	1.776.716	1,99		
Diğer (halka açık)	81.822.849	91,84	69.099.566	77,55
Ödenmiş Sermaye	89.100.000	100,00	89.100.000	100,00
Sermaye Düzeltme Farkları	2.481.981		2.481.981	
Düzeltilmiş Sermaye	91.581.981		91.581.981	

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

Şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPK") hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 14 Şubat 2018 tarihli ve 12233903-340.08-E.1725 sayılı izni ile bu sisteme geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL olup, beheri 100/Kuruş nominal değerde 25.000.000.000 (yirmi beş milyar) adet paydan oluşmaktadır.

Paylara ilişkin primler (iskontolar)

Pay ihraç primleri, iptal edilen ortaklık payları, kontrol gücü devam eden ortaklıkların pay satış karları gibi sermaye hareketleri dolayısıyla ortaya çıkan ve sermayenin bir parçası sayılan tutarların izlendiği kalemdir. Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarında paylara ilişkin primleri 117.345 TL'dir (31 Aralık 2019: 117.345 TL).

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 ve tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Birinci tertip genel kanuni yedek akçe	546.968	546.968
İkinci tertip genel kanuni yedek akçe	640.558	640.558
Toplam	1.187.526	1.187.526

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri (devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler(devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı ödenmiş sermayesinin %0,61'i oranında olup, ikinci tertip genel kanuni yedek akçe için herhangi bir sınır bulunmamaktadır. Söz konusu yedek akçeler Şirket'in ödenmiş sermayesinin yarısını aşmadığı sürece, sadece zararların kapatılmasında, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları:

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 75.197 TL (kayıp) (31 Aralık 2019: 77.265 TL kayıp) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıplardan oluşmaktadır.

Geçmiş yıllar zararlar

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

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

	<u>30 Eylül 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıllar zararları	(39.878.804)	(31.676.644)
Toplam	<u>(39.840.166)</u>	<u>(31.638.006)</u>

Diğer Yedekler

15 Şubat 2011 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 35.900.000 TL tutarında azaltılmasına ve SPK ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın izinleri sonucunda Şirket Ana Sözleşmesi'nin bu yönde tadiline karar verilmiştir. Sermaye azaltımını tamamlayıcı işlem olarak sermayenin 29.000.000 TL artırılması işlemi çerçevesinde, sermaye artırımı nedeniyle çıkarılacak paylar SPK tarafından 17 Şubat 2011 tarih ve GYO.78/75 sayılı karar ile kayda alınmıştır.

Şirket'in 35.900.000 TL tutarındaki sermaye azaltımı 22 Şubat 2011 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Şirket, hissedarlarına rüçhan haklarını 1-15 Mart 2011 tarihleri arasında kullanmış olup, rüçhan haklarının kullanılmasından arta kalan paylar nedeniyle tasarruf sahiplerine satış işlemi 1-15 Nisan 2011 arasında gerçekleştirilmiştir.

19 Nisan 2011 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden Şirket'in 96.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermayesinin 35.900.000 TL azaltılmasına ve eş zamanlı olarak 29.000.000 TL tutarında bedelli sermaye artırımı yapılarak 89.100.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. Şirket sermaye azaltımına ilişkin tutarın 29.000.000 TL tutarındaki kısmını diğer yedek olarak kaydetmiştir.

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

Net dönem zararı

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 7.843.305 TL tutarında net dönem zararı bulunmaktadır (30 Eylül 2019: 7.614.717 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

19 Hasılat ve Satışların Maliyeti

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Hasılat				
Satış amaçlı gayrimenkul satışları ⁽¹⁾	3.461.563	2.407.458	4.670.102	1.377.777
Sümerpark AVM kira gelirleri	1.768.769	685.795	1.950.063	596.315
6. Vakıfhan kira geliri	1.072.578	630.000	1.279.565	473.543
	6.302.910	3.723.253	7.899.730	2.447.635
	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Satışların maliyeti				
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti ⁽²⁾	(2.781.923)	(1.965.224)	(4.504.573)	(1.243.574)
AVM kira gelirleri maliyeti	(1.870.586)	(598.618)	(1.667.461)	(512.783)
6. Vakıfhan kira geliri maliyeti	(924.787)	(629.145)	(292.600)	(91.462)
	(5.577.296)	(3.192.987)	(6.464.634)	(1.847.819)

⁽¹⁾ 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın 3.461.563 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis projesinden oluşmaktadır. 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın 3.726.408 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis, 943.694 TL tutarındaki kısmı Sümerpark Evleri projesinden oluşmaktadır.

⁽²⁾ 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti 2.781.923 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis projesinden oluşmaktadır. 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti 3.419.908 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis, 1.084.665 TL tutarındaki kısmı Sümerpark Evleri projesinden oluşmaktadır.

20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Personel giderleri	805.274	189.193	1.366.536	503.744
Bina yönetim giderleri	365.882	142.627	408.888	133.690
Danışmanlık giderleri	210.240	101.322	101.150	40.877
Taşıt aracı giderleri	91.000	29.405	31.853	14.539
Kira giderleri	31.050	10.350	31.050	10.350
Haberleşme giderleri	22.061	14.561	18.453	4.198
Noter ve resmi takip giderleri	17.901	2.316	29.903	2.961
Seyahat giderleri	9.470	3.389	17.117	7.631
Amortisman ve itfa payları	6.201	993	20.188	4.678
Bilgi işlem giderleri	4.929	2.057	10.938	2.561
Diğer	161.633	85.500	218.873	41.777
	1.725.641	581.713	2.254.949	767.006

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

20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri (devamı)

Pazarlama giderleri

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Tapu giderleri	80.770	50.117	149.937	45.716
Reklam ve satış giderleri	51.952	42.373	33.427	--
Hisse borsa payı	9.222	321	8.876	321
Toplam	141.944	92.811	192.240	46.037

21 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri 6.201 TL (30 Eylül 2019: 165.548 TL)'dir. 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde personel giderleri 805.274 TL'dir (30 Eylül 2019: 1.366.536 TL).

22 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Konusu kalmayan karşılıklar	9.224	--	13.554	11.318
Ofislerden diğer gelirler ⁽¹⁾	--	--	233.897	226.364
Kiracılarından diğer gelirler ⁽²⁾	--	--	194.317	80.038
Vade farkı gelirleri	--	--	60.254	--
Toplam	9.224	--	502.022	317.720

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

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

23 Finansman Gelirleri

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Mevduat faiz gelirleri	5.776	53	21.722	8.501
Toplam	5.776	53	21.722	8.501

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

24 Finansman Giderleri

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
İlişkili taraflardan faiz giderleri (Dipnot 3)(*)	5.328.610	5.328.610	4.386.069	1.604.640
Kredi faiz giderleri	1.046.899	368.876	2.000.080	610.848
Finansal kiralama giderleri	157.883	68.752	161.237	43.177
Kredi komisyon giderleri	12.469	656	55.450	15.210
Banka masrafları	19.301	8.499	13.871	3.302
Diğer	4.165	108	8.403	2.476
Toplam	6.569.327	5.775.501	6.625.110	2.279.653

(*) Arduş Gayrimenkul'un 7 Ekim 2020'de kestiği faiz faturasının, 30 Eylül 2020 itibarıyla tahakkuk eden kısmıdır. İlgili borcun adet faiz hesaplaması için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı kullanılmıştır.

25 Vergiler

Şirket'in portföy işletmeciliğinden doğan kazancı 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin (d) bendi gereği kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu nedenle, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

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

26 Pay Başına Kayıp

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Net dönem karı/(zararı)	(7.843.305)	(5.814.834)	(7.614.717)	(2.023.704)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı				
Ağırlıklı ortalama pay adedi	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
Pay başına kar/(zarar) (*)	(0,088)	(0,065)	(0,085)	(0,023)

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

27 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

-Not 3’de açıklanan ihtiyari arabuluculuk süreci sonucu Arduş Gayrimenkul, Şirketimizden olan alacaklarına ilişkin Denizli ili Merkezefendi İlçesi Sümer mahallesindeki kayıtlı AVM ile muhtelif ofislerin tapu kayıtlarına ve 6.Vakıfhan kira geliri alacağı üzerine haciz tatbik etmiştir. Şirketimize ait Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesinde kayıtlı AVM ile muhtelif ofis ve mesken fonksiyonlu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarına 01.10.2020 tarihinde haciz konulduğu bilgisi, Şirketimize İcra İflas Kanunu m.103 uyarınca 16.10.2020 tarihinde tebliğ edilen müzekkere ile öğrenilmiştir.

-2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 22 Ekim 2020 tarihinde Şirket merkezinde yapılmıştır.

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

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

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

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

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

EK DİPNOT:PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

SOLO (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	III-48.1. Md. 24 / (b)	926.485	202.294
B Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	118.960.911	121.658.495
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.943.189	1.883.652
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	25.798	--
Diğer Varlıklar		3.919.875	4.264.857
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	125.776.258	128.009.298
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	6.750.413	8.419.671
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	75.788	451.743
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	40.939.701	33.813.091
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	74.128.184	81.969.421
Diğer Kaynaklar		3.882.172	3.355.372
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	125.776.258	128.009.298
SOLO (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık			
A1 Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel			
Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli		--	--
A2 Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)		
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B1 Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	1.943.189	1.883.652
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	1.114.890	965.466
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa			
K Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası			
L Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	--	--

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

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari /Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli					
1 Aarsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	K/D	%0	%0	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	(B+A1)/D	%95	%95	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A+C-A1)/D	%2	%2	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	(A3+B1+C1)/D	%2	%1	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	B2/D	%0	%0	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	C2/D	%0	%0	≤%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	(E+F+G+H+J)/I	%66	%53	≤%500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL					
8 Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A2-A1)/D	%0	%0	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	L/D	%0	%0	≤%10