

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

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
VE AYNI TARİHTE SONA EREN ALTI AYLIK
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

9 Ağustos 2018

Bu rapor, 2 sayfa sınırlı denetim raporu ve 37 sayfa özet finansal tablolar ve özet finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlardan oluşmaktadır.

İçindekiler

Ara Dönem Özet Finansal Durum Tablosu	1-2
Ara Dönem Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	3
Ara Dönem Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	4
Ara Dönem Özet Nakit Akış Tablosu	5
Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar.....	6-35
EK Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	35-37

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihi İtibarıyla Ara Dönem

Özet Finansal Durum Tablosu

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

VARLIKLAR	Dipnotlar	Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		30 Haziran	31 Aralık
		2018	2017
DÖNEN VARLIKLAR		37.154.494	44.893.341
Nakit ve nakit benzerleri	4	637.747	1.238.368
Ticari alacaklar	5	5.173.386	1.574.900
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	121.658	60.590
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		5.051.728	1.514.310
Diğer alacaklar	8	4.151.843	17.490
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	4.151.843	--
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	--	17.490
Stoklar	9	26.543.213	41.274.324
Peşin ödenmiş giderler	17	329.655	299.937
Diğer dönen varlıklar	17	318.650	488.322
DURAN VARLIKLAR		114.433.360	121.195.012
Diğer alacaklar	8	229.601	4.030.220
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	--	3.884.085
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	229.601	146.135
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	2.206.107	2.311.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	109.622.100	109.622.100
Maddi duran varlıklar	11	27.725	43.592
Maddi olmayan duran varlıklar	12	268.472	383.332
Peşin ödenmiş giderler	17	170.074	692.466
Diğer duran varlıklar	17	1.909.281	4.112.094
TOPLAM VARLIKLAR		151.587.854	166.088.353

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2018 Tarihi İtibarıyla Ara Dönem

Özet Finansal Durum Tablosu

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

KAYNAKLAR	Dipnotlar	Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		30 Haziran	31 Aralık
		2018	2017
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		19.019.600	47.620.293
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	12.307.713	17.080.994
Ticari borçlar	7	2.163.489	1.957.841
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3	989.398	223.913
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	1.174.091	1.733.928
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	213.753	139.128
Kısa vadeli karşılıklar	14	351.719	290.847
Ertelenmiş gelirler	17	3.972.707	28.142.876
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3	--	10.297.010
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	17	3.972.707	17.845.866
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	10.219	8.607
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		33.220.271	19.237.386
Uzun vadeli borçlanmalar	6	9.588.000	11.967.108
Diğer borçlar		23.440.554	7.069.876
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	23.440.554	7.069.876
Uzun vadeli karşılıklar		191.717	200.402
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	191.717	200.402
ÖZKAYNAKLAR		99.347.983	99.230.674
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		(16.272)	18.856
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		(16.272)	18.856
Geçmiş yıllar (zararları)/karları	18	(22.675.034)	32.373.847
Net dönem karı/(zararı)		152.437	(55.048.881)
TOPLAM KAYNAKLAR		151.587.854	166.088.353

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Haziran 2018 Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan – 30 Haziran 2017
Dipnotlar					
KAR VEYA ZARAR KISMI:					
Hasılat	19	20.955.512	19.429.533	3.239.652	1.576.821
Satışların maliyeti	19	(16.244.809)	(15.596.496)	(1.068.741)	(601.364)
BRÜT KAR		4.710.703	3.833.037	2.170.911	975.457
Genel yönetim giderleri	20	(1.518.179)	(752.837)	(1.464.452)	(892.558)
Pazarlama giderleri	20	(34.509)	(13.954)	(63.426)	(24.407)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	148.528	15.281	7.525	7.525
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		3.306.543	3.081.527	650.558	66.017
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	5	(334.624)	(296.274)	(330.755)	(330.755)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	13	(105.101)	(37.667)	(145.997)	(83.037)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.866.818	2.747.586	173.806	(347.775)
Finansman gelirleri	23	205.412	106.372	186.218	96.324
Finansman giderleri	24	(2.919.793)	(1.685.248)	(2.563.032)	(1.003.040)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)		152.437	1.168.710	(2.203.008)	(1.254.491)
Dönem vergi geliri/(gideri)		--	--	--	--
DÖNEM KARI/(ZARARI)		152.437	1.168.710	(2.203.008)	(1.254.491)
Pay başına kazanç/(zarar)	26	0,002	0,013	(0,025)	(0,014)
Sulandırılmış pay başına kazanç/(zarar)	26	0,002	0,013	(0,025)	(0,014)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(35.128)	(3.491)	10.173	10.173
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	16	(35.128)	(3.491)	10.173	10.173
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		117.309	1.165.219	(2.192.835)	(1.244.318)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 30 Haziran 2018 Dönemine Ait

Özet Özkaynak Değişim Tablosu

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

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler					Birikmiş karlar	
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Toplam
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler		89.100.000	2.481.981	117.345	14.922	1.187.526	29.000.000	34.127.188	(1.753.341)	154.275.621
Transferler		--	--	--	--	--	--	(1.753.341)	1.753.341	--
Toplam kapsamlı gider		--	--	--	10.173	--	--	--	(2.203.008)	(2.192.835)
30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	89.100.000	2.481.981	117.345	25.095	1.187.526	29.000.000	32.373.847	(2.203.008)	152.082.786
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler		89.100.000	2.481.981	117.345	18.856	1.187.526	29.000.000	32.373.847	(55.048.881)	99.230.674
Transferler		--	--	--	--	--	--	(55.048.881)	55.048.881	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(35.128)	--	--	--	152.437	117.309
30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	89.100.000	2.481.981	117.345	(16.272)	1.187.526	29.000.000	(22.675.034)	152.437	99.347.983

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 30 Haziran 2018 Dönemine Ait

Özet Nakit Akış Tablosu

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
		1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı / (zararı)		152.437	(2.203.008)
<i>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	130.727	124.561
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		361.729	354.450
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	21	27.105	23.695
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	20	334.624	330.755
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	105.101	145.997
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	24	2.087.529	1.611.464
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		2.837.523	33.464
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(3.933.110)	(241.747)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış		(61.068)	(61.805)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış		(3.872.042)	(179.942)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış			
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(333.734)	(235.324)
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış		(267.758)	(237.792)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)		(65.976)	2.468
Stoklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		14.731.111	(8.304.087)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		2.865.159	1.721.150
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		205.648	(453.180)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)		765.485	(15.133)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)		(559.837)	(438.047)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(13.736.050)	4.140.775
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış		(13.736.050)	4.140.775
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(70.918)	--
İşletme faaliyetlerinde(n) sağlanan/(kullanılan) net nakit		2.565.629	(3.338.949)
B. Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları			
		--	--
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		--	5.086.899
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		6.073.668	8.055.937
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(6.763.849)	(9.972.741)
Ödenen faiz		(2.476.069)	(1.727.101)
Blokeli mevduatlardaki değişim		265.604	1.440.247
Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları		(2.900.646)	2.883.241
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		(335.017)	(455.708)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	501.858	1.353.877
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	166.841	898.169

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

Şirket'in kayıtlı adresi; Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy/İstanbul'dur. Şirket bünyesinde 22 (31 Aralık 2017: 19) kişi çalışmaktadır.

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

Şirket'in (Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı olarak) hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BİST") işlem görmektedir. 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018		31 Aralık 2017	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Ardus Gayrimenkul")	49,99	44.545.376	49,99	44.545.376
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 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.

Finansal tabloların onaylanması:

Ara dönem özet finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Ağustos 2018 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS, Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket, 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 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 tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihli yıllık finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları KGK tarafından 2 Haziran 2017 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

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

Özet ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları, aşağıda açıklananlar dışında, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal tablolardaki açıklamalarla tutarlıdır. 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 31 Aralık 2017 tarihli yıllık finansal tablolara birlikte değerlendirilmelidir.

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlardan, "TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" ve "TFRS 9 Finansal Araçlar" standartlarının ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişikliklerini, ilgili standartların geçiş hükümlerine uygun olarak uygulamıştır. 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan diğer standartlar da bulunmakla birlikte bu standartların Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

TFRS 9 Finansal Araçlar

(i) Finansal Varlıkların ve Finansal Yükümlülüklerin Sınıflandırması ve Ölçümü

TFRS 9, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesine ve ölçümüne ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Bu standart TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerini almıştır.

TFRS 9, finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü için TMS 39'daki mevcut hükümleri büyük oranda korumaktadır. Ancak, vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık, kredi ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlıklar için önceki TMS 39 sınıflama kategorileri kaldırılmıştır.

TFRS 9'un uygulanmasının Şirket'in finansal borçları ile ilgili muhasebe politikaları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9'a göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – borçlanma araçları; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. TFRS 9 kapsamındaki finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

(i) *Finansal Varlıkların ve Finansal Yükümlülüklerin Sınıflandırması ve Ölçümü (devamı)*

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
---	--

Aşağıdaki tablo ve ilişikteki notlar, TMS 39 kapsamındaki orijinal ölçüm kategorilerini ve Şirket'in 1 Ocak 2018'deki finansal varlıklarının her bir sınıfı için TFRS 9' göre yapılan yeni ölçüm kategorilerini açıklamaktadır.

	TMS 39'a göre orjinal sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma	TMS 39'a göre orjinal defter değeri	TFRS 9 'a göre yeni defter değeri
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	Kredi ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet	1.238.368	1.238.368
Ticari alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	Kredi ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet	1.574.900	1.574.900
Diğer alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	Kredi ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet	4.047.710	4.047.710

(ii) *Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü*

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari ve diğer alacaklar ile nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS 9'un uygulanmasıyla birlikte, "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli TMS 39'daki "Gerçekleşmiş Zarar" modelinin yerini almıştır. Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar, sözleşme varlıkları ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için geçerli olmakla birlikte, özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için uygulanmamaktadır. TFRS 9 uyarınca kredi zararları TMS 39'a göre daha erken muhasebeleştirilmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

(ii) Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü (devamı)

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari alacaklar ve nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır.

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

- 12 aylık BKZ'lar: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır ve
- Ömür boyu BKZ'lar: finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

Şirket, ticari alacakları için TFRS 9'un izin verdiği basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak finansal tablolara alınmasından sonra kredi riskinde önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda 12 aylık beklenen kredi zararları karşılığı, gelmesi durumunda ise ömür boyu beklenen kredi zararları karşılığı ayırır ve değer düşüklüğü hesaplar.

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığının belirlenmesinde ve BKZ'larının tahmin edilmesinde, Şirket beklenen erken ödemelerin etkileri dahil beklenen kredi zararlarının tahminiyle ilgili olan ve aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiyi dikkate alır. Bu bilgiler, Şirket'in geçmiş kredi zararı tecrübelerine dayanan ve ileriye dönük bilgiler içeren nicel ve niteliksel bilgi ve analizleri içerir.

BKZ'lerin ölçümü

BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit açıklarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır)

Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

BKZ'lar finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilir.

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Şirket, her raporlama dönemi sonunda, itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya daha fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi-değer düşüklüğüne uğramıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

(ii) Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü (devamı)

Değer düşüklüğünün sunumu

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların zarar karşılıkları bu varlıkların brüt değerlerinden düşülür.

Ticari alacaklara ait değer düşüklükleri kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrı olarak sunulur. Sonuç olarak, Şirket, TMS 39 kapsamında, ticari alacaklara ait 330.755 TL tutarındaki değer düşüklüğü zararlarını, “Genel yönetim giderleri” kaleminden 30 Haziran 2017 tarihinde sona eren altı aylık döneme ait ara dönem özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda, “TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri” kalemine sınıflamıştır.

Şirket 1 Ocak 2018 ve 30 Haziran 2018 tarihleri itibarıyla TFRS 9 uygulamasının etkilerini değerlendirmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girmesiyle, halihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 *Hasılat*, TMS 11 *İnşaat Sözleşmeleri* ve ilişkili Yorumlar’ı geçersiz kılınmıştır.

TFRS 15’in temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır. Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır.

Şirket 1 Ocak 2018 ve 30 Haziran 2018 tarihleri itibarıyla TFRS 15 uygulamasının etkilerini değerlendirmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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

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

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

Aşağıdaki tablo, 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2018 (%)	2017 (%)
Maya	50	50

2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem 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. Cari dönemde Şirket, önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

30 Haziran 2017 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda, "genel yönetim giderleri" içerisinde gösterilen, 152.965 TL tutarındaki Sümerpark Alışveriş Merkezi'ne ("Sümerpark AVM") ait personel giderleri, karşılaştırmalı finansal tablolarda "satışların maliyeti"ne sınıflandırılmıştır.

Yapılan bu sınıflamanın özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile özet nakit akış tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Finansal tabloların TMS'ye 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, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Önemli tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 5 – Kredi zarar karşılığı

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Not 16 – 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 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 30 Haziran 2018 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 yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 16 Kiralamalar

KGK tarafından TFRS 16 “Kiralamalar” Standardı 16 Nisan 2018 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut UMS 17 “Kiralama İşlemleri” Standardının, UFRS Yorum 4 “Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi” ve UMS Yorum 15 “Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler” yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. TFRS 16, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olmakla birlikte TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” standardını uygulamaya başlayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, TFRS 16’nın uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TMS 28’deki değişiklikler-İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Dönemli Yatırımlar

KGK tarafından Aralık 2017’de iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardan özkaynak yönteminin uygulanmadığı diğer finansal araçların ölçümünde de TFRS 9’un uygulanması gerektiğine açıklık getirmek üzere TMS 28’de değişiklik yapılmıştır. Bu yatırımlar, esasında, işletmenin iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan uzun dönemli elde tutulan paylardır. Bir işletme, TMS 28’in ilgili paragraflarını uygulamadan önce, bu tür uzun dönemli yatırımların ölçümünde TFRS 9’u uygular. TFRS 9 uygulandığında, uzun vadeli yatırımların defter değerinde TMS 28’in uygulanmasından kaynaklanan herhangi bir düzeltme yapılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Şirket, TMS 28 uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

a) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

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

Yıllık iyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UFRS'deki iyileştirmeler

Halihazırda yürürlükte olan standartlar için yayınlanan “UFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2015-2017 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS’lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11Müşterek Anlaşmalar

UFRS 3 ve UFRS 11, işletme tanımını karşılayan müşterek bir operasyonda sahip olunan paylardaki artışını nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Müşterek taraflardan biri kontrol gücünü elde ettiğinde, bu işlem aşamalı olarak gerçekleşen işletme birleşmesi olarak dikkate alınarak satın alan tarafın önceden sahip olduğu payı gerçeğe uygun değeriyle yeniden ölçmesi gerekecektir. Taraflardan birinin müşterek kontrolü devam ettiğinde (ya da müşterek kontrolü elde ettiğinde) daha önce sahip olunan payın yeniden ölçülmesi gerekmemektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri

UMS 12 temettülerden kaynaklanan gelir vergilerinin (özkaynak olarak sınıflandırılan finansal araçlara yapılan ödemeler de dahil olmak üzere) işletmenin dağıtılabılır kar tutarını oluşturan işlemlerle tutarlı olarak (örneğin; kâr veya zararda, diğer kapsamlı gelir unsurları içerisinde veya özkaynaklarda), muhasebeleştirilmesini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

UMS 23 Borçlanma Maliyetleri

UMS 23, finansman faaliyetlerinin tek bir merkezden yürütüldüğü durumlarda aktifleştirilebilir borçlanma maliyetlerinin hesaplanmasında kullanılan genel amaçlı borçlanma havuzuna, halihazırda geliştirme aşamasında olan veya inşaatı devam eden özellikli varlıkların finansmanı için doğrudan borçlanılan tutarların dahil edilmemesi gerektiğine açıklık kazandırmak üzere değiştirilmiştir. Kullanıma veya satışa hazır olan özellikli varlıkların – veya özellikli varlık kapsamına girmeyen herhangi bir varlığın - finansmanı için direkt borçlanılan tutarlar ise genel amaçlı borçlanma havuzuna dahil edilmelidir.

Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve UMSK tarafından 28 Mart 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; UMSK’ya yeni UFRS’leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS’nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, UMSK’ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS’nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve’yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Özet ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları, 2.1.4 numaralı dipnotta açıklananlar hariç, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal tablolardaki açıklamalarla tutarlıdır. 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 31 Aralık 2017 tarihli yıllık finansal tablolara birlikte değerlendirilmelidir.

3 İlişkili Taraf Açıklamaları

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

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

Şirket'in, 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Haziran 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Dönen Varlıklar		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	121.658	60.590
<i>Diğer alacaklar</i>		
Maya	4.151.843	--
Duran Varlıklar		
<i>Diğer alacaklar</i>		
Maya	--	3.884.085
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Ticari borçlar</i>		
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	497.871	2.328
Arduş Gayrimenkul	284.757	--
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	206.085	221.585
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	685	--
Toplam	<u>989.398</u>	<u>223.913</u>

Ertelenmiş Gelirler

Global Holding

	--	10.297.010
--	----	------------

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Diğer borçlar

Arduş Gayrimenkul

	23.440.554	7.069.876
--	------------	-----------

Şirket'in, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, 121.658 TL tutarındaki ilişkili taraflardan ticari alacakları, Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş. tarafından Sümerpark AVM'de bir bölümün kiralınması sonucu oluşmuştur (31 Aralık 2017: 60.590 TL).

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, kısa vadeli diğer alacaklar içerisinde sınıflanan 4.151.843 TL Kıbrıs'ta geliştirilecek proje için Şirket tarafından Maya'ya verilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 3.884.085 TL tutarında uzun vadeli diğer alacaklar) (Dipnot 8).

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, ticari borçlar içerisinde sınıflanan 497.871 TL, Tenera Enerji ve Ticaret A.Ş. tarafından Şirket'in portföyündeki yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin sağlanan elektrik hizmetlerinden doğan borçlardır (31 Aralık 2017: 2.328 TL)

3 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar (devamı)

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, ticari borçlar içerisinde sınıflanan 206.085 TL, Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerine ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır (31 Aralık 2017: 221.585 TL)

Ardus Gayrimenkul'e olan uzun vadeli borçlar Şirket'in dönem içerisinde gerçekleştirdiği kredi ödemelerine isinaden alınmıştır. İlgili borcun adat faiz oranı için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı dikkate alınmıştır. Faiz oranı 29 Haziran 2018 tarihine kadar olan dönem için %9,75, 29 Haziran 2018 ve sonrası için %19,5 kullanılmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ertelenmiş gelirler, Şirket'in Sky City ofis projesine istinaden Global Holding'e gerçekleştirdiği satışlar için aldığı avanslardan oluşmaktadır. 30 Mart 2018 tarihinde yapılan fesih protokolü ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi iptal olmuştur. Global Holding'ten yapılan ödemeler uzun vadeli diğer borçlar içerisinde gösterilmektedir. 1 Nisan 2018 tarihinde Global Holding alacağını Ardus Gayrimenkul'e devretmiştir.

İlişkili kuruluşlar ile işlemler

Şirket'in, 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan – 30 Haziran 2017
<i>Kira geliri</i>				
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	10.771	5.579	11.953	6.226
<i>Faiz geliri</i>				
Maya	194.040	100.220	168.787	86.746
<i>Diğer gelir</i>				
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	20.919	19.505	--	--
<i>Enerji giderleri</i>				
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	547.070	250.037	588.534	242.143
<i>Sigorta giderleri</i>				
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	146.143	70.820	152.356	75.771
<i>Kira giderleri</i>				
Ardus Gayrimenkul	28.301	15.063	--	--
Global Holding	--	--	24.933	12.215
<i>Faiz gideri</i>				
Ardus Gayrimenkul	792.222	571.248	--	--
Global Holding	--	--	326.977	188.579
Global Menkul Değerler A.Ş.	--	--	11.294	4.655
<i>Diğer giderler</i>				
Ardus Gayrimenkul	21.550	5.227	--	--
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	2.829	1.184	2.867	1.516
Global Menkul Değerler A.Ş.	--	--	7.431	3.894

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime yapılan ödemeler 128.602 TL tutarında maaş ve 92.872 TL tutarındaki huzur hakkından oluşmaktadır (30 Haziran 2017: sırasıyla 129.164 TL ve 93.757 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kasa	947	1.914
Bankalar	636.800	1.236.454
- Vadesiz mevduat	636.800	1.236.454
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	637.747	1.238.368
Bloke mevduat	(470.906)	(736.510)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	166.841	501.858

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 84.556 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 325.814 TL).

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sky City ofis projesi için refinansman kredisini kullandıran Odeabank A.Ş. nezdinde 386.350 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 410.696 TL).

5 Ticari Alacaklar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alacak çek ve senetleri	4.059.082	434.573
Alıcılar	992.646	1.079.737
Şüpheli alacaklar	2.057.958	1.726.612
Şüpheli alacaklar karşılığı	(2.057.958)	(1.726.612)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	121.658	60.590
Toplam	5.173.386	1.574.900

Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, 992.646 TL olan "Alıcılar" hesabının 820.436 TL tutarındaki kısmı, Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından (31 Aralık 2017: 814.683 TL), 172.210 TL tutarındaki kısmı ise diğer kira gelirleri alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 265.054 TL).

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 3.484.487 TL tutarındaki kısmı Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Skycity" ofis projesi kapsamında satış yaptığı ofis sahipleri , 531.803 TL tutarındaki kısmı ise Sümerpark AVM kiracıları (31 Aralık 2017: 260.911 TL), 42.792 TL tutarındaki kısmı ise "Sümerpark Evleri" daire sahipleri (31 Aralık 2017: 173.662 TL) tarafından verilmiştir.

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

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.726.612	835.715
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	334.624	330.755
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (Dipnot 22)	(3.278)	--
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	2.057.958	1.166.470

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

6 Borçlanmalar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar

	<u>30 Haziran 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Banka Kredileri	20.202.298	27.009.470
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.693.415	2.038.632
	<u>21.895.713</u>	<u>29.048.102</u>

Banka Kredileri

Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları

Para Birimi	<u>30 Haziran 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
TL	11.510.010	16.356.074
	<u>11.510.010</u>	<u>16.356.074</u>

Uzun Vadeli Banka Kredileri

Para Birimi	<u>30 Haziran 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
TL	8.692.288	10.653.396
	<u>8.692.288</u>	<u>10.653.396</u>

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, açık olan banka kredilerine ilişkin vade ve şartlar aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Haziran 2018</u>			
	<u>Para birimi</u>	<u>Nominal faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	<u>Defter değeri</u>
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	8.434.158
Teminatlı banka kredisi	TL	%14,5	2021	6.273.812
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%4,95	2018	5.494.328
				<u>20.202.298</u>

	<u>31 Aralık 2017</u>			
	<u>Para birimi</u>	<u>Nominal faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	<u>Defter değeri</u>
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	9.784.328
Teminatlı banka kredisi	TL	%14,5	2021	6.901.022
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%4,95	2018	10.324.120
				<u>27.009.470</u>

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

6 Borçlanmalar (devamı)

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	11.510.010	16.356.074
1 – 2 yıl arası	4.490.237	4.683.159
2 – 3 yıl arası	3.836.995	3.519.321
3 yıldan fazla	365.056	2.450.916
	20.202.298	27.009.470

Finansal Kiralama Borçları

	30-Haziran-2018		
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	1.068.540	270.837	797.703
1 – 5 yıl arası	1.000.693	104.981	895.712
	2.069.233	375.818	1.693.415

	31-Aralık-2017		
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	1.068.541	343.621	724.920
1 – 5 yıl arası	1.534.961	221.249	1.313.712
	2.603.502	564.870	2.038.632

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal borçlar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	29.048.102
Yeni alınanlar	--
Anapara ödemeleri	(6.791.949)
Faiz tahakkukları değişimi	(360.440)
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	21.895.713

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.

6 Borçlanmalar (devamı)

Şirket, 21 Şubat 2014 tarihinde, genel finansman için 12.125.000 TL limitli %14,5 sabit faiz ile Genel Kredi Sözleşmesi imzalamıştır. Şirket, 30 Haziran 2018 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, 30 Eylül 2015 tarihinde portföyünde yer alan Sky City ofis projesinin finansmanı kapsamında 18.000.000 TL tutarında genel nakdi kredi sözleşmesi imzalamıştır. Kredinin vadesi Ekim 2018'dir.

Proje kapsamında refinansman kredisini kullandıran banka lehine Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, 6226 ada M22A22B2D pafta 1 numaralı parselde kayıtlı B ve C bloklarında yer alan bağımsız bölümler üzerinde 1.dereceden 36.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. Global Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış ve kullanacak olduğu kredilerinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur. Şirket'in Sky City ofis projesi ile ilgili tüm hesapları refinansman kredisini kullandıran banka nezdinde banka hesapları ("proje hesabı") üzerine banka lehine rehin tesis edilmiştir.

Şirket'in 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansal kiralama borçları, Sky City ofis projesinin finansal kiralama yoluyla makina, teçhizat ve asansör alımından kaynaklanmaktadır.

7 Ticari Borçlar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 3)	989.398	223.913
İlişkili olmayan taraflara borçlar	1.174.091	1.733.928
Toplam	2.163.489	1.957.841

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 3)	4.151.843	--
Personelden alacaklar	--	17.490
Toplam	4.151.843	17.490

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	229.601	146.135
Bank Asya'dan olan alacak	403.126	403.126
Karşılık ayrılan Bank Asya alacağı (-)	(403.126)	(403.126)
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 3)	--	3.884.085
Toplam	229.601	4.030.220

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar (devamı)

SPK'nın Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'ndan 12 Şubat 2018 tarihli ve 12233903-340.13-E.1609 sayılı yazısıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle muhasebeleştiği müşterek yönetime tabi iş ortaklığı Maya'ya verilen avans alacağının uzun bir süre önce oluşması, Şirket'in aktifindeki toplam (ticari ve ticari olmayan) alacakların yaklaşık %65'ini oluşturduğu, Maya'nın Kuzey Kıbrıs'ta geliştirmekte olduğu projenin akıbeti konusunda uzun bir süredir somut bir gelişme yaşanmaması, Şirket'in ilişkili taraflarından ticari olmayan alacağının olmasının III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 23/1-f maddesine aykırılık olarak değerlendirilebileceği dikkate alınarak, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (Kanun) 96. maddesi kapsamında;

i) Söz konusu alacağın 31 Aralık 2018 tarihine kadar tahsil edilmesi ya da projeye başlanması gerektiği,

ii) Bu durumlardan birinin gerçekleşmemesi halinde Maya'nın söz konusu şirkete konulan sermaye ve alacak tutarından az olmamak ve Şirket'i zarara uğratmayacak şekilde 31 Aralık 2018 tarihine kadar Şirket'in aktifinden çıkarılması gerektiği belirtilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla söz konusu konuya ilişkin olarak Şirket yönetimi tarafından değerlendirmeler devam etmektedir.

9 Stoklar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla stoklar satış amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Sky City Ofis Projesi ("Sky City Ofis")	24.372.720	38.822.979
Sümerpark 3. Blok Evleri ("Sümerpark Evleri")	2.170.493	2.451.345
	26.543.213	41.274.324

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Açılış bakiyesi	41.274.324	26.262.838
Girişler	565.461	8.434.827
Çıkışlar ^(*)	(15.296.572)	(130.740)
Kapanış bakiyesi	26.543.213	34.566.925

^(*) 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 15.296.572 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City Ofis (15.015.720 TL) ve Sümerpark Evleri (280.852 TL) (30 Haziran 2017: 130.740 TL) maliyetlerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler 565.461 TL olup, Sky City ile ilgili yapılan harcamalardan oluşmaktadır (30 Haziran 2017: 8.434.827 TL).

30 Haziran 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait girişler içinde 1.887.318 TL tutarında aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmaktadır.

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Denizli Sümerpark AVM	5 Ocak 2018	109.622.100
		109.622.100

Denizli Sümerpark AVM

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

30 Haziran 2018 itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 114.719.020 TL'dir (31 Aralık 2017: 114.719.020 TL).

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir refansman kredisinin teminatı olarak 1. dereceden 35.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 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 5 Ocak 2018 tarihli raporuna göre, Sümerpark AVM'nin gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 109.622.100 TL'dir. Gelir yaklaşımı yöntemi, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek mevcut değerini belirler.

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

11 Maddi Duran Varlıklar

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2018	Girişler	30 Haziran 2018
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	534.563	--	534.563
Toplam	567.163	--	567.163

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2018	Cari Dönem Amortismanı	30 Haziran 2018
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(490.971)	(15.867)	(506.838)
Toplam	(523.571)	(15.867)	(539.438)
Net maddi duran varlıklar	43.592		27.725

30 Haziran 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2017	Girişler	30 Haziran 2017
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	523.728	--	523.728
Toplam	556.328	--	556.328

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2017	Cari Dönem Amortismanı	30 Haziran 2017
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(469.418)	(11.101)	(480.519)
Toplam	(502.018)	(11.101)	(513.119)
Net maddi duran varlıklar	54.310		43.209

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

12 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2018	Girişler	30 Haziran 2018
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	84.547	--	84.547
Toplam	2.782.871		2.782.871

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2018	Cari Dönem İtfa payı	30 Haziran 2018
Haklar	(2.320.083)	(111.921)	(2.432.004)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(79.456)	(2.939)	(82.395)
Toplam	(2.399.539)	(114.860)	(2.514.399)
Net maddi olmayan duran varlıklar	383.332		268.472

1870 yılında yapılan 6. Vakıf Han binası, 13 Eylül 2007 tarihinde 12 yıllığına "restore et/işlet/devret" sistemi ile Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. Bina iş merkezi olarak kullanılmakta olup, kira geliri sağlanmaktadır. Şirket, ilişikteki finansal tablolarda Vakıf Han kullanım hakkını maddi olmayan duran varlıklara sınıflamaktadır.

30 Haziran 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2017	Girişler	30 Haziran 2017
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	80.071	--	80.071
Toplam	2.778.395		2.778.395

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2017	Cari Dönem İtfa payı	30 Haziran 2017
Haklar	(2.096.246)	(111.921)	(2.208.167)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(74.822)	(1.539)	(76.361)
Toplam	(2.171.068)	(113.460)	(2.284.528)
Net maddi olmayan duran varlıklar	607.327		493.867

13 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

İş ortaklıkları

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının taşınan değerleri ve özkaynak yöntemine konu sahiplik oranları aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2018	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2017
Maya	50	2.206.107	50	2.311.208
		2.206.107		2.311.208

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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Toplam varlıklar	2.387.763	2.273.574
Toplam yükümlülükler	(5.019.910)	(4.695.519)
Net yükümlülükler	(2.632.147)	(2.421.945)

	30 Haziran 2018	30 Haziran 2017
Gelirler	--	5.926
Giderler (-)	(210.202)	(297.919)
Zarar ve toplam kapsamlı gelir (%100)	(210.202)	(291.993)
Eliminasyonlar	--	--
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı (%50)	(105.101)	(145.997)

Şirket, özkaynak metoduyla muhasebeleştirdiği Maya'daki net yatırımına ilişkin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçekleştirdiği değer düşüklüğü çalışmasında Maya'nın finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen etkiler sonrası kayıtlı değerini gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırmış ve bir değer düşüklüğü olmadığı sonucuna ulaşmıştır. Değer düşüklüğü testine tabii tutulan yatırım Maya'nın satın alınması esnasında ortaya çıkan 3.522.181 TL tutarındaki şerefiyeyi de kapsamaktadır. Maya KKTC Hükümeti ile yaptığı sözleşmeler uyarınca Tatlısu Magosa'da tahsis edilen arazi üzerinde otel, villa ve apart bulunan tatil köyü projesi yapacaktır. Rapor tarihi itibarıyla arazi üzerinde istismak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaat başlanmamıştır.

Şirket, 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde, Maya'nın özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan zararları ilişikteki finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların zararlarından paylar altında muhasebeleştirilmiştir.

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İzin karşılığı	278.889	243.394
Dava karşılığı	72.830	47.453
Toplam	351.719	290.847

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar (devamı)

Şirketin devam etmekte olan 50 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 muhasebeleştirilmektedir (Dipnot 5). İcra takipleri dışında, söz konusu davalara ilişkin açıklamalar aşağıda belirtilmiştir.

-Aalışveriş Merkezleri Kakkındaki Yönetmelik'in 19'uncu maddesi gereğince kurulması ve işletilmesi gereken plaka tanıma sisteminin kurulmaması nedeni ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 5326 sayılı Kabahatler Kanunu'nun 27 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca idari para cezası kesilmiştir. 22 Haziran 2018 tarihinde Şirket tarafından cezaya itiraz edilmiştir. Finansal tablolarda 25.377 TL tutarında gider karşılığı ayrılmıştır.

-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. Kararın bozulması ve icranın geri bırakılması talebiyle temyiz edilmiştir. Sonraki duruşma tarihi 28 Eylül 2018'dir. Şirket, 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla hükme konu olan 47.453 TL tutarı dava karşılığı olarak kaydetmiştir.

15 Taahhütler

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	71.333.535	71.139.485
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⁾	384.856	321.752
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	--	--
	71.718.391	71.461.237

⁽ⁱ⁾ Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 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 Haziran 2018 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 364.856 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir (31 Aralık 2017: 80.000 ABD Doları karşılığı 301.752 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

15 Taahhütler (devamı)

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Banka kredilerine istinaden verilen ipotekler	71.000.000	71.000.000
Kendi tüzel kişiliği lehine verilen teminat mektupları	333.535	139.485
Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine verilen teminat mektupları	384.856	321.752
Toplam	71.718.391	71.461.239

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2017: %0).

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

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, verilen teminat mektupları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Verilen Teminat Mektupları:		
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi	384.856	321.752
ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.	185.800	55.800
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	96.285	96.285
Özelleştirme İdaresi	51.450	51.450
Toplam	718.391	525.287

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, 213.753 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2017: 139.128 TL) 148.568 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2017: 75.576 TL) ödenecek maaşlardan, 65.185 TL (31 Aralık 2017: 63.552 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	191.717	200.402
Toplam	191.717	200.402

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, azami 5.001 TL (31 Aralık 2017: 4.732 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %12,25 enflasyon ve %17,5 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,68 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2017: %4,67). Şirket, 30 Haziran 2018 itibarıyla tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları hesabında muhasebeleşirmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başındaki kıdem tazminatı karşılığı	200.402	167.731
Hizmet maliyeti	15.049	9.305
Faiz maliyeti	12.056	14.390
Nakit ödenen	(70.918)	--
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	35.128	(10.173)
Kıdem tazminatı karşılığı	191.717	181.253

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

Peşin Ödenmiş Giderler

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenmiş giderler- kısa vadeli	329.655	299.937
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli	170.074	692.466
Toplam	499.729	992.403

Diğer Dönen Varlıklar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İndirilecek KDV	294.648	455.224
Peşin ödenmiş vergiler	24.002	21.946
Diğer	--	11.152
Toplam	318.650	488.322

Diğer Duran Varlıklar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İndirilecek KDV	1.909.281	4.112.094
Toplam	1.909.281	4.112.094

Ertelenmiş Gelirler

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alınan avanslar (*)	3.622.608	26.977.910
Alınan depozito ve teminatlar	233.818	288.349
Gelecek aylara ait gelirler	116.281	876.617
Toplam	3.972.707	28.142.876

(*) 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla alınan avanslar, Şirket'in satış amaçlı gayrimenkul projelerine istinaden Sümerpark Evleri ve Sky City ofis projelerinden yapılan satışlara istinaden müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş gelirler içerisindeki 10.297.010 TL, Şirket'in Sky City ofis projesine istinaden Global Holding'e gerçekleştirdiği satışlar için aldığı avanslardan oluşmaktadır (Dipnot 3).

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	10.219	8.607
Toplam	10.219	8.607

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 89.100.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 89.100.000 TL). 30 Haziran 2018 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 2017: 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 düzeltildiğinde 2.481.981 TL tutarında sermaye enflasyon düzeltmesi farkı oluşmaktadır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabı 1.187.526 TL tutarında yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Geçmiş yıllar karları

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl karları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıllar zararları/(karları)	(22.713.672)	32.335.209
Toplam	(22.675.034)	32.373.847

Diğer Yedekler

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

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

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

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

19 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in, 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan – 30 Haziran 2017
Hasılat				
Satış amaçlı gayrimenkul satışları ⁽¹⁾	18.688.640	18.288.640	170.000	--
Sümerpark AVM kira gelirleri	1.609.157	812.035	2.497.180	1.290.585
Diğer kira gelirleri ⁽²⁾	657.715	328.858	572.472	286.236
	20.955.512	19.429.533	3.239.652	1.576.821
Satışların maliyeti				
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	(15.296.573)	(15.015.721)	(130.740)	--
Kira gelirleri maliyeti	(844.069)	(528.691)	(833.834)	(549.280)
İtfa payları	(104.167)	(52.084)	(104.167)	(52.084)
	(16.244.809)	(15.596.496)	(1.068.741)	(601.364)

⁽¹⁾ 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın 18.288.640 TL (30 Haziran 2017: Bulunmamaktadır) tutarındaki kısmı Sky City ofis, 400.000 TL (30 Haziran 2017: 170.000 TL) tutarındaki kısmı Sümerpark Evleri projesinden oluşmaktadır.

⁽²⁾ 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde elde edilen diğer kira gelirleri Şirket'in Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiraladığı 6.Vakıf Han binasını başka bir üçüncü kişiye kiralamasından elde ettiği kira gelirinden oluşmaktadır.

20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan – 30 Haziran 2017
Personel giderleri	927.223	470.160	1.026.984	639.521
Bina yönetim giderleri	154.261	56.784	14.272	7.140
Kira giderleri	105.694	54.639	91.389	44.805
Danışmanlık giderleri	46.721	11.132	137.441	82.719
Noter ve resmi takip giderleri	28.181	10.402	35.296	27.059
Taşıt aracı giderleri	27.272	13.201	13.826	7.023
Amortisman ve itfa payları	26.560	16.601	20.394	10.177
Bilgi işlem giderleri	10.939	8.539	7.046	5.000
Haberleşme giderleri	10.350	8.974	15.094	12.269
Seyahat giderleri	5.582	3.165	17.320	9.174
Diğer	175.396	99.240	85.390	47.671
	1.518.179	752.837	1.464.452	892.558

20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri (devamı)

Pazarlama giderleri

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan – 30 Haziran 2017
Reklam ilan ve tanıtım giderleri	15.953	13.633	52.489	24.193
Hisse borsa payı	9.584	321	7.118	214
Sümerpark konutları tapu giderleri	8.972	--	3.819	--
Toplam	34.509	13.954	63.426	24.407

21 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri sırasıyla 130.727 TL (30 Haziran 2017: 124.561 TL)'dir. 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde kıdem tazminatı karşılık giderleri 27.105 TL'dir (30 Haziran 2017: 23.695 TL).

22 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan – 30 Haziran 2017
Ofislerden diğer gelirler	145.250	14.907	5.422	5.422
Konusu kalmayan karşılıklar	3.278	374	--	--
Kiracılarından diğer gelirler	--	--	2.103	2.103
Toplam	148.528	15.281	7.525	7.525

23 Finansman Gelirleri

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan – 30 Haziran 2017
İlişkili taraflardan faiz gelirleri (Dipnot 3)	194.040	100.220	168.787	86.746
Mevduat faiz gelirleri	11.372	6.152	17.431	9.578
Toplam	205.412	106.372	186.218	96.324

(*) 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde ilişkili taraflardan faiz gelirleri altında kaydedilen 194.040 TL Maya'dan elde edilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır (30 Haziran 2017: 168.787 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

24 Finansman Giderleri

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan – 30 Haziran 2017
Kredi faiz giderleri	1.898.139	1.006.044	3.498.782	2.209.740
Aktifleştirilen finansman gideri	--	--	(1.887.318)	(1.426.781)
İlişkili taraflardan faiz giderleri (Dipnot 3)	792.222	571.248	338.271	193.234
Finansal kiralama giderleri	189.390	90.227	148	148
Kredi komisyon giderleri	28.100	13.226	23.377	11.600
Banka masrafları	9.632	2.751	17.396	12.700
Kur farkı giderleri	--	--	571.415	1.849
Diğer	2.310	1.752	961	550
Toplam	2.919.793	1.685.248	2.563.032	1.003.040

25 Vergiler

Şirket'in portföy işletmeciliğinden doğan kazancı 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin (d) bendi gereği kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu nedenle, 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen, Maya, %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap döneminde Maya'nın vergilendirilebilir karı bulunmamaktadır. 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleşebilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtmemiştir.

26 Pay Başına Kazanç/(Kayıp)

Pay başına kazanç/(kayıp) tutarı net dönem karının veya zararının Şirket paylarının cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kazanç/(kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan – 30 Haziran 2017
Net dönem karı/(zararı)	152.437	1.168.710	(2.203.008)	(1.254.491)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı				
Ağırlıklı ortalama pay adedi	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
Pay başına kar/(zarar) (*)	0,002	0,013	(0,025)	(0,014)

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

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Döviz kuru riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yabancı para cinsinden finansal varlıkları 143.286 TL tutarında verilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 136.863 TL). Söz konusu finansal varlıklar ilk işlem tarihindeki kurdan TL'ye çevrilmişlerdir. Bu nedenle TL'nin yabancı para karşısındaki değişiklikler kar veya zararı etkilememektedir.

28 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

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 dipnotta belirtildiği üzere burada yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir.

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri 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 uyumştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2018 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)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki
Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	(TL)	Dönem (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	636.800	1.236.454
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	136.433.785	151.279.756
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.206.107	2.311.208
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	4.151.843	3.884.085
Diğer Varlıklar		8.159.319	7.376.850
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	151.587.854	166.088.353
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	20.202.299	27.009.470
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	1.693.414	2.038.632
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	23.440.554	7.069.876
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	99.347.983	99.230.674
Diğer Kaynaklar		6.903.604	30.739.701
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	151.587.854	166.088.353
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal		Cari Dönem	Önceki
Bilgiler	İlgili Düzenleme	(TL)	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		--	--
A2 Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B1 Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	2.206.107	2.311.208
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	718.391	525.287
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti			
Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek			
K Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası			
L Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	--	--

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ *(devamı)*

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari /Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli					
1 Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	K/D	%0	%0	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı					
2 Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	(B+A1)/D	%90	%91	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A+C-A1)/D	%2	%2	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule					
Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	(A3+B1+C1)/D	%1	%1	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	B2/D	%0	%0	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	C2/D	%0	%0	≤%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	(E+F+G+H+J)/I	%46	%37	≤%500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve					
8 TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	(A2-A1)/D	%0	%0	≤%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının					
9 Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	L/D	%0	%0	≤%10