

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren
Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolar

İçindekiler

Ara Dönem Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	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
Ara Dönem Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar	6-28
Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	28-30

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		30 Eylül	31 Aralık
		2017	2016
DÖNEN VARLIKLAR		42.210.049	33.338.745
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.225.490	4.063.424
Ticari alacaklar	5	1.759.163	1.696.796
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	34.079	63.869
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	1.725.084	1.632.927
Diğer alacaklar		3.961	12.726
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	3.961	12.726
Stoklar	9	38.764.026	26.262.838
Peşin ödenmiş giderler	17	180.739	353.422
Diğer dönen varlıklar	17	276.670	949.539
DURAN VARLIKLAR		171.683.343	173.457.528
Diğer Alacaklar	8	3.898.919	3.498.300
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	3.752.784	3.394.093
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	146.135	104.207
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	2.342.327	2.561.765
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	159.978.000	159.978.000
Maddi duran varlıklar	11	46.413	54.310
Maddi olmayan duran varlıklar	12	439.952	607.327
Peşin ödenmiş giderler	17	395.328	2.776.415
Diğer duran varlıklar	17	4.582.404	3.981.411
TOPLAM VARLIKLAR		213.893.392	206.796.273

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2017 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		30 Eylül	31 Aralık
		2017	2016
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		35.462.284	30.968.147
Kısa vadeli borçlanmalar	6	--	6.050.755
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	17.189.621	12.662.295
Ticari borçlar	7	1.922.109	2.189.408
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3	816.915	794.689
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1.105.194	1.394.719
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	180.725	109.689
Diğer borçlar		4.387	4.387
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	4.387	4.387
Kısa vadeli karşılıklar		275.746	47.453
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	275.746	47.453
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	15.889.696	9.904.160
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		26.743.923	21.552.505
Uzun vadeli borçlanmalar	6	15.001.408	21.384.774
Diğer borçlar		11.549.306	--
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	11.549.306	--
Uzun vadeli karşılıklar		193.209	167.731
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	193.209	167.731
ÖZKAYNAKLAR		151.687.185	154.275.621
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(giderler)		22.024	14.922
Diğer kazançlar (kayıplar)		22.024	14.922
Geçmiş yıllar karları veya zararları	18	32.373.847	34.127.188
Net dönem karı veya zararı		(2.595.538)	(1.753.341)
TOPLAM KAYNAKLAR		213.893.392	206.796.273

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2017	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2016	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz -30 Eylül 2016
KAR VEYA ZARAR KISMI:					
Hasılat	19	4.965.103	1.725.451	5.841.595	2.099.590
Satışların maliyeti	19	(1.282.121)	(366.345)	(1.938.611)	(675.935)
BRÜT KAR (ZARAR)		3.682.982	1.359.106	3.902.984	1.423.655
Genel yönetim giderleri	20	(2.594.581)	(646.409)	(1.870.267)	(716.598)
Pazarlama giderleri	20	(107.626)	(44.200)	(52.513)	(642)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	11.031	3.506	36.076	(19.108)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		991.806	672.003	2.016.280	687.307
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	13	(219.438)	(73.441)	(196.818)	(63.623)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		772.368	598.562	1.819.462	623.684
Finansman gelirleri	23	284.631	98.413	269.382	88.892
Finansman giderleri	24	(3.652.537)	(1.089.505)	(3.266.326)	(1.202.461)
VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(2.595.538)	(392.530)	(1.177.482)	(489.885)
Dönem vergi geliri (gideri)		--	--	--	--
DÖNEM KARI (ZARARI)		(2.595.538)	(392.530)	(1.177.482)	(489.885)
Pay başına kazanç (zarar)	26	(0,029)	(0,004)	(0,013)	(0,005)
Sulandırılmış pay başına kazanç (zarar)	26	(0,029)	(0,004)	(0,013)	(0,005)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		7.102	(3.071)	(9.178)	(6.477)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	16	7.102	(3.071)	(9.178)	(6.477)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(2.588.436)	(395.601)	(1.186.660)	(496.362)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Özet Nakit Akış Tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Ocak – 30 Eylül 2016
A. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Dönem Karı (Zararı)		(2.595.538)	(1.177.482)
<i>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	183.753	203.863
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	21	35.887	31.973
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	5	330.755	102.246
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	219.438	196.818
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	24	2.438.190	2.900.329
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		612.485	2.257.747
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(393.122)	708.769
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		(29.790)	85.661
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		(363.332)	623.108
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		2.102.369	(1.832.271)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış (azalış)		(391.854)	(363.319)
Stoklardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(12.501.188)	(4.722.929)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		2.625.644	649.602
Ticari borçlardaki (azalış) artış ile ilgili düzeltmeler		(267.299)	523.733
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		22.226	249.649
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		(289.525)	274.084
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		17.834.172	701.569
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış</i>		11.549.306	--
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış</i>		6.284.866	701.569
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(3.307)	--
İşletme faaliyetlerinde(n) kaynaklanan (kullanılan) net nakit		9.617.901	(2.077.099)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11-12	(8.481)	--
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(8.481)	--
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		5.629.169	8.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(13.465.681)	(2.164.908)
Ödenen faiz		(2.508.473)	(2.908.072)
Finansman faaliyetlerinde(n) (kullanılan) kaynaklanan nakit akışları		(10.344.985)	2.927.020
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(735.566)	849.921
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	1.353.877	434.232
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	618.311	1.284.153

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Özet 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 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 23 kişi (31 Aralık 2016: 23) çalışmaktadır.

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

Şirket'in (Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı olarak) hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BİST") işlem görmektedir.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir (Not 18):

	30 Eylül 2017	
	Pay %	Tutar
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	49,99	44.545.376
Diğer (halka açık)	50,01	44.554.624
Toplam	100,00	89.100.000

	31 Aralık 2016	
	Pay %	Tutar
Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")	48,51	43.230.689
Global Financial Products Ltd	1,48	1.314.687
Diğer (halka açık)	50,01	44.554.624
Toplam	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 TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 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") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

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 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2/6/2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

2.1.3 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak hazırlanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.1.5 Konsolidasyona İlişkin Esaslar

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

2.1.5.1 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.5 Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

2.1.5.1 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık (devamı)

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

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

Aşağıdaki tablo, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2017 (%)	2016 (%)
Maya	50	50

2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler

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

30 Eylül 2016 tarihine ilişkin tutarlar cari dönem sunumuna uygunluk açısından ilişikteki finansal tablolarda yeniden sınıflandırılmıştır.

2016 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, "satışların maliyeti" içerisinde gösterilen, 24.370 TL tutarındaki Sümerpark Konutları tapu giderleri, karşılaştırmalı finansal tablolarda "pazarlama, satış ve dağıtım giderleri" altında gösterilmiştir.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, "esas faaliyetlerden diğer giderler" içerisinde gösterilen, 102.246 TL tutarındaki şüpheli alacak giderleri, karşılaştırmalı finansal tablolarda "genel yönetim giderleri" altında gösterilmiştir.

Yapılan bu sınıflamanın kar veya zarar tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Not 16 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (devamı)

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

2.1.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

b) 2017 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Bulunmamaktadır.

c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket, henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 9

*Finansal Araçlar*¹

TFRS 15

*Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat*¹

¹ 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından 2010'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. 2011'de değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

KGK tarafından Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 standardının revize edilmiş versiyonu a) finansal varlıkların değer düşüklüğü gereksinimleri ve b) "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal yükümlülükler" ile yayımlanan sınıflama ve ölçüm gereksinimlerine getirilen sınırlı değişiklikleri içerir.

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)

c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 9, 1 Ocak 2018 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15 standardındaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçümü ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır.

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

- Müşteri sözleşmelerinin tespit edilmesi
- Satış sözleşmelerindeki performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi
- İşlem fiyatının belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatını performans yükümlüklerine dağıtılması
- Şirket performans yükümlülüklerini yerine getirdiğinde gelir kaydedilmesi

TFRS 15 aynı zamanda standardın üç boyutuna (performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi, asil vekil değerlendirilmesi ve lisanslama) açıklık getirmekte ve tadil edilmiş sözleşmeler ile tamamlanmış sözleşmeler için geçiş sürecinde bazı kolaylıklar sağlamaktadır.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.2 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 2016 tarihli finansal tabloları ile birlikte okunmalıdır. Ayrıca, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır.

3 İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirket'in, ana ortağı Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş'dir. Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş Global Holding'in bir iştirakidir. 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 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Dönen Varlıklar		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	34.079	63.869
Duran Varlıklar		
<i>Diğer alacaklar</i>		
Maya	3.752.784	3.394.093
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Ticari Borçlar</i>		
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	466.142	240.213
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	312.359	296.500
Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	31.583	--
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	6.761	3.382
Global Menkul Değerler A.Ş.	70	254.594
Toplam	<u>816.915</u>	<u>794.689</u>
<i>Diğer borçlar:</i>		
Diğer	4.387	4.387
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
<i>Diğer Borçlar</i>		
Global Holding	11.549.306	--

Şirket'in, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, 34.079 TL tutarındaki ilişkili taraflardan ticari alacakları, Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş. tarafından Sümerpark AVM'de bir bölümün kiralanması sonucu oluşmuştur (31 Aralık 2016: 63.869 TL).

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, uzun vadeli alacaklar içerisinde sınıflanan 3.752.784 TL Kıbrıs'ta geliştirilecek proje için Şirket tarafından Maya'ya verilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 3.394.093 TL) (Not 8).

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Tenera Enerji Ticaret A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföydeki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait elektrik hizmetlerinden doğan borçlardır.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföydeki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır.

Global Holding'e olan uzun vadeli borçlar Şirket'in dönem içerisinde gerçekleştirdiği kredi ödemelerine istinaden alınmıştır. 30 Eylül 2017 tarihi itibarı ile ilgili borcun faiz oranı için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan 31 Aralık 2016 tarihli reeskont faiz oranı olan %9,75 dikkate alınmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

3 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

İlişkili kuruluşlar ile işlemler

Şirket'in, 30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz – 30 Eylül 2017	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016
<i>Kira geliri</i>				
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	18.702	6.749	21.627	5.705
<i>Faiz geliri</i>				
Maya	259.496	90.709	242.818	84.773
<i>Faiz gideri</i>				
Global Holding	574.549	247.572	--	--
Global Menkul Değerler A.Ş.	11.294	--	19.947	6.686
<i>Kira giderleri</i>				
Global Holding	24.933	--	30.293	10.312
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	12.101	12.101	--	--
<i>Sigorta giderleri</i>				
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	228.940	76.584	229.621	77.778
<i>Enerji giderleri</i>				
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	899.433	310.899	336.840	336.840
<i>Diğer giderler</i>				
Global Menkul Değerler A.Ş.	7.489	58	8.888	7.766
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	4.559	1.692	5.371	--

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime yapılan ödemeler 201.705 TL tutarında maaş ve 143.291 TL tutarındaki huzur hakkından oluşmaktadır (30 Eylül 2016: sırasıyla 197.881 TL ve 137.247 TL).

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kasa	5.123	1.473
Bankalar	1.220.367	4.061.951
- Vadesiz mevduat	1.220.367	4.061.951
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	1.225.490	4.063.424
Bloke mevduat	(607.179)	(2.709.547)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	618.311	1.353.877

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 444.413 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 594.633 TL).

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sky City ofis projesi için refinansman kredisini kullandıran Odeabank A.Ş. nezdinde 162.766 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 2.114.914).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

5 Ticari Alacaklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Alacak çek ve senetleri	276.772	595.751
Alıcılar	1.448.312	1.037.176
Şüpheli alacaklar	1.163.032	835.715
Şüpheli alacaklar karşılığı	(1.163.032)	(835.715)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	34.079	63.869
Toplam	1.759.163	1.696.796

Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, 1.448.312 TL olan "Alıcılar" hesabının 1.259.788 TL tutarındaki kısmı, Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından, (31 Aralık 2016: 921.119 TL) 188.524 TL tutarındaki kısmı ise diğer kira gelirleri alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 116.057 TL).

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 184.688 TL tutarındaki kısmı, Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Sümerpark Evleri" konut projesi kapsamında satış yaptığı daire sahipleri (31 Aralık 2016: 292.544 TL), 92.084 TL tutarındaki kısmı ise Sümerpark AVM kiracıları (31 Aralık 2016: 303.207 TL) tarafından verilmiştir.

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

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	835.715	729.458
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	330.755	102.246
Dönem içinde yapılan tahsilatlar	(3.438)	(6.249)
Kapanış bakiyesi	1.163.032	825.455

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

6 Borçlanmalar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Finansal Borçlar		
Banka Kredileri	30.769.092	40.097.824
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.421.937	--
	<u>32.191.029</u>	<u>40.097.824</u>

Banka Kredileri

Kısa Vadeli Banka Kredileri

Para Birimi	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
AVRO	--	6.050.755
	<u>--</u>	<u>6.050.755</u>

Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları

Para Birimi	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
TL	16.712.122	12.662.295
	<u>16.712.122</u>	<u>12.662.295</u>

Uzun Vadeli Banka Kredileri

Para Birimi	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
TL	14.056.970	21.384.774
	<u>14.056.970</u>	<u>21.384.774</u>

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, açık olan banka kredilerine ilişkin vade ve şartlar aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2017				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatsız banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	10.457.801
Teminatsız banka kredisi	TL	%14,5	2021	7.237.626
Teminatsız banka kredisi	TL	TR Libor+%4,95	2018	13.073.665
				<u>30.769.092</u>
31 Aralık 2016				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatsız banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	12.299.617
Teminatsız banka kredisi	TL	%14,5	2021	7.840.490
Teminatsız banka kredisi	TL	TR Libor+%4,95	2018	13.906.962
Teminatsız banka kredisi	AVRO	%3,5	2017	6.050.755
				<u>40.097.824</u>

6 Borçlanmalar (devamı)

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	16.712.122	18.713.050
1 – 2 yıl arası	7.156.718	12.011.908
2 – 3 yıl arası	3.786.219	4.011.271
3 yıldan fazla	3.114.033	5.361.595
	30.769.092	40.097.824

Finansal Kiralama Borçları

	30 Eylül 2017		
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	733.600	256.102	477.498
1 – 5 yıl arası	1.119.697	175.258	944.439
	1.853.297	431.360	1.421.937

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

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

- 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 2017 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.
- Şirket, 30 Eylül 2015 tarihinde portföyünde yer alan Sky City ofis projesinin finansmanı kapsamında 18.000.000 TL tutarında genel nakdi kredi sözleşmesi imzalamıştır. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla söz konusu limitin tamamı kullanılmıştır.

Proje kapsamında refinansman kredisini kullandıran banka lehine Denizli ili ,Merkezefendi ilçesi, 6226 ada M22A22B2D pafta 1 numaralı parselde kayıtlı B,C,D 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 edilecektir.

- Şirket, Sky City ofis projesinin makina, teçhizat alımı için finansal kiralama yapmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

7 Ticari Borçlar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlar	242.521	595.716
Temizlik hizmetlerine ilişkin borçlar	238.907	220.839
Güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlar	199.982	296.720
Bakım ve onarım işlerine ilişkin borçlar	167.018	166.673
Reklam hizmetlerine ilişkin borçlar	35.681	10.019
Müteahhit firmalara borçlar	31.860	23.468
Diğer borçlar	189.225	81.284
İlişkili taraflara borçlar (Not 3)	816.915	794.689
Toplam	1.922.109	2.189.408

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Personelden alacaklar	3.961	12.726
Toplam	3.961	12.726

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 3)	3.752.784	3.394.093
Verilen depozito ve teminatlar	146.135	104.207
Toplam	3.898.919	3.498.300

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara borçlar (Not 3)	4.387	4.387
	4.387	4.387

9 Stoklar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla stoklar satış amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Sümerpark Evleri	2.901.840	3.182.745
Sky City Ofis Projesi	35.862.186	23.080.093
	38.764.026	26.262.838

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

9 Stoklar(devamı)

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yapılmakta olan satış amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Açılış bakiyesi	26.262.838	20.121.454
Girişler	12.782.093	5.682.687
Çıkışlar ^(*)	(280.905)	(959.758)
Kapanış bakiyesi	<u>38.764.026</u>	<u>24.844.383</u>

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, 280.905 TL olan “Çıkışlar” tutarı, satış amaçlı gayrimenkul satış maliyetinden oluşmaktadır (30 Eylül 2016: 959.758 TL).

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler 12.782.093TL olup, ofis projesi ile ilgili yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler 5.610.908 TL ofis projesi ile ilgili yapılan harcamalar ve 71.779 TL 3.blok konutların hakediş bedelinden oluşmaktadır.

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla 159.978.000 TL`dir.

Denizli Sümerpark AVM

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

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 146.560.520 TL`dir. 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir refinansman kredisinin teminatı olarak 1. dereceden 35.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin 20 yıllığına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Sümerpark AVM'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 159.978.000 TL`dir. Maliyet yaklaşımı yöntemi ile arsa değeri ve arsa değeri üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri belirlenmektedir. Buna göre arsa emsal bedeli 35.736.000 TL, arsa üzerindeki inşai yatırımlarının değeri ise 124.242.000 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme raporunda yer alan başlıca varsayımlar; arsa için parsel birim değeri 1.000 TL/m² kullanılmıştır. Arsa üzerindeki inşai yatırımlarının değeri için yapı birim maliyeti 1.150 TL/m² kullanılmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

11 Maddi Duran Varlıklar

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2017	Girişler	30 Eylül 2017
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	523.728	8.481	532.209
Toplam	556.328	8.481	564.809

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2017	Cari Dönem Amortismanı	30 Eylül 2017
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(469.418)	(16.378)	(485.796)
Toplam	(502.018)	(16.378)	(518.396)
Net maddi duran varlıklar	54.310		46.413

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2016	Girişler	30 Eylül 2016
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	522.528	--	522.528
Toplam	555.128	--	555.128

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2016	Cari Dönem Amortismanı	30 Eylül 2016
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(430.088)	(33.681)	(463.759)
Toplam	(462.688)	(33.681)	(496.369)
Net maddi duran varlıklar	92.440		58.759

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

12 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Maliyet	1 Ocak 2017	Girişler	30 Eylül 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 Eylül 2017
Haklar	(2.096.246)	(165.296)	(2.261.542)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(74.822)	(2.079)	(76.901)
Toplam	(2.171.068)	(167.375)	(2.338.443)
Net maddi olmayan duran varlıklar	607.327		439.952

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

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2016	Girişler	30 Eylül 2016
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 2016	Cari Dönem İtfa payı	30 Eylül 2016
Haklar	(1.872.409)	(167.878)	(2.040.287)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(71.743)	(2.309)	(74.052)
Toplam	(1.944.152)	(170.187)	(2.114.339)
Net maddi olmayan duran varlıklar	834.243		664.056

13 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

İş ortaklıkları

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının taşınan değerleri ve özkaynak yöntemine konu sahiplik oranları aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2017	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2016
Maya	50	2.342.327	50	2.561.765
		2.342.327		2.561.765

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Toplam varlıklar	2.250.161	2.258.107
Toplam yükümlülükler	(4.609.868)	(4.178.938)
Net yükümlülükler	(2.359.707)	(1.920.831)

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
Gelirler	12.619	20.960
Giderler (-)	(451.495)	(414.596)
Zarar ve toplam kapsamlı gelir (%100)	(438.876)	(393.636)
Eliminasyonlar	--	--
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı	(219.438)	(196.818)

Şirket, özkaynak metoduyla muhasebeleştirdiği Maya'daki net yatırımına ilişkin gerçekleştirdiği değer düşüklüğü çalışmasında Maya'nın finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen etkiler sonrası kayıtlı değerini gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırmış ve bir değer düşüklüğü olmadığı sonucuna ulaşmıştır. Değer düşüklüğü testine tabi 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 istimlak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaaata başlanmamıştır.

Şirket 30 Eylül 2017 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 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Dava ve izin karşılıkları	275.746	47.453
Toplam	275.746	47.453

15 Taahhütler

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Şirket tarafından verilen TRİ'ler		
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	71.139.485	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⁾	304.168	301.536
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	--	--
	71.443.653	71.441.021

⁽ⁱ⁾ Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 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 2017 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 284.168 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir (31 Aralık 2016: 80.000 ABD Doları karşılığı 281.536 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir).

15 Taahhütler (devamı)

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2016: %0).

Şirket'in portföyünde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotekler Not 10'da açıklanmıştır.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, bilanço dışı yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Verilen Teminat Mektupları:		
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi	304.168	301.536
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	96.285	96.285
ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.	55.800	--
Özelleştirme İdaresi	51.450	43.200
Toplam	<u>507.703</u>	<u>441.021</u>

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, 180.725 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2016: 109.689 TL) 79.764 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2016: 14.670 TL) ödenecek maaşlardan, 100.961 TL (31 Aralık 2016: 95.019 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	193.209	167.731
Toplam	<u>193.209</u>	<u>167.731</u>

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, azami 4.732 TL (31 Aralık 2016: 4.297 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 2017 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon ve %12,5 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %5,14 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2016: %4,21). Şirket, 30 Eylül 2017 itibarıyla tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar hesabında muhasebeleştirilmektedir.

16 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar ve Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Dönem başındaki kıdem tazminatı karşılığı	167.731	124.572
Faiz maliyeti	14.230	11.244
Hizmet maliyeti	21.657	30.302
Aktüeryal (kazanç) kayıp	(7.102)	1.613
Dönem içi ödemeler	(3.307)	--
Kıdem tazminatı karşılığı	<u>193.209</u>	<u>167.731</u>

17 Peşin Ödenmiş Giderler, Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Peşin Ödenmiş Giderler

	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Peşin ödenmiş giderler- kısa vadeli	180.739	353.422
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli	395.328	2.776.415
Toplam	<u>576.067</u>	<u>3.129.837</u>

Diğer Dönen Varlıklar

	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Devreden KDV	245.189	921.826
Peşin ödenmiş vergiler	20.329	16.561
Diğer	11.152	11.152
Toplam	<u>276.670</u>	<u>949.539</u>

Diğer Duran Varlıklar

	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
İndirilecek KDV	4.582.404	3.981.411
Toplam	<u>4.582.404</u>	<u>3.981.411</u>

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Alınan avanslar (*)	14.974.663	8.970.856
Gelecek aylara ait gelirler	904.763	845.040
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	10.270	88.264
Toplam	<u>15.889.696</u>	<u>9.904.160</u>

(*) 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 itibarıyla alınan avanslar, Şirket'in Sümerpark Evleri konut projesine istinaden 3'üncü blok için ve Sky City ofis projesi için gerçekleştirdiği satışlardan aldığı avanslardan oluşmaktadır.

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 89.100.000 TL'dir (31 Aralık 2016: 89.100.000 TL). 30 Eylül 2017 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 2016: 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 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabı 1.187.526 TL tutarında yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Geçmiş yıl karları

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl karları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıl karları	32.335.209	34.088.550
Toplam	<u>32.373.847</u>	<u>34.127.188</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 kullanırmış olup, rüçhan haklarının kullanılmasından arta kalan paylar nedeniyle tasarruf sahiplerine satış işlemi 1-15 Nisan 2011 arasında gerçekleştirilmiştir.

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

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
 30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
 Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

19 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in, 30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz – 30 Eylül 2017	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016
Hasılat				
Sümerpark AVM kira gelirleri	3.699.377	1.202.197	3.914.422	1.313.062
Satış amaçlı gayrimenkul satışları	371.500	201.500	1.204.428	503.978
Diğer kira gelirleri (*)	894.226	321.754	722.745	282.550
	4.965.103	1.725.451	5.841.595	2.099.590
Satışların maliyeti				
Kira gelirleri maliyeti	(844.966)	(164.097)	(810.577)	(216.840)
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	(280.905)	(150.165)	(971.784)	(407.012)
İtfa payları	(156.250)	(52.083)	(156.250)	(52.083)
	(1.282.121)	(366.345)	(1.938.611)	(675.935)

(*) 30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait elde edilen kira geliri Şirket'in Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiraladığı 6.Vakıf Han binasını başka bir üçüncü kişiye kiralamasından elde ettiği kira gelirinden oluşmaktadır.

20 Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz – 30 Eylül 2017	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016
Personel giderleri	1.649.664	469.715	1.331.511	481.683
Şüpheli Alacak Giderleri	330.755	--	102.246	102.246
Danışmanlık giderleri	163.932	26.491	56.375	17.148
Kira giderleri	135.224	43.835	128.293	43.312
Noter ve resmi takip giderleri	53.185	17.889	10.141	2.140
Amortisman ve itfa payları	27.503	7.109	47.608	12.611
Seyahat giderleri	23.353	6.033	10.664	2.665
Haberleşme giderleri	18.187	3.093	14.814	3.342
Taşıt aracı giderleri	26.146	12.320	18.451	6.287
Bilgi işlem giderleri	8.846	1.800	18.062	2.146
Diğer	157.786	58.124	132.102	43.018
	2.594.581	646.409	1.870.267	716.598

20 Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri (devamı)

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz – 30 Eylül 2017	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016
Reklam ilan ve tanıtım giderleri	95.893	43.404	27.500	320
Sümerpark konutları tapu giderleri	4.294	475	24.370	--
Hisse borsa payı	7.439	321	643	322
Toplam	107.626	44.200	52.513	642

21 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri toplamı 183.753 TL (30 Eylül 2016: 203.858 TL)'dir. 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde kıdem tazminatı karşılık giderleri 35.887 TL'dir (30 Eylül 2016: 31.973 TL).

22 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz – 30 Eylül 2017	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016
Konusu kalmayan karşılıklar	3.438	3.439	6.249	(19.108)
Kiracılarından diğer gelirler	2.171	67	29.827	--
Diğer (*)	5.422	--	--	--
Toplam	11.031	3.506	36.076	(19.108)

(*) Sky City ofis satışının sözleşmesinin feshi nedeniyle oluşan cayma ceza bedelidir.

23 Finansman Gelirleri

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz 30 Eylül 2017	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016
İlişkili taraflardan faiz gelirleri (Not 3)	259.496	90.709	242.818	84.773
Mevduat faiz gelirleri	25.135	7.704	26.564	4.119
Toplam	284.631	98.413	269.382	88.892

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

24 Finansman Giderleri

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz 30 Eylül 2017	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016
Kredi faiz giderleri	4.787.924	1.289.142	4.394.622	1.947.450
Aktifleştirilen finansman gideri	(2.349.734)	(462.416)	(1.494.293)	(1.017.910)
Kur farkı giderleri	571.495	80	293.164	249.944
İlişkili taraflardan faiz giderleri (Not 3)	585.843	247.572	19.947	6.686
Kredi komisyon giderleri	35.332	11.955	33.347	9.775
Banka masrafları	20.010	2.614	19.539	6.516
Diğer	1.667	558	--	--
Toplam	3.652.537	1.089.505	3.266.326	1.202.461

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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen, Maya, %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren hesap döneminde Maya'nın vergilendirilebilir karı bulunmamaktadır. 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleştirilebilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtmemiştir.

26 Pay Başına Kazanç/(Zarar)

Pay başına kazanç/(zarar) tutarı net dönem karının veya zararının Şirket paylarının cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. 30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kazanç/(zarar) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz 30 Eylül 2017	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016
Net dönem (zararı)	(2.595.538)	(392.530)	(1.177.482)	(489.885)
<i>Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı</i>				
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
Pay başına (zarar) (*)	(0,029)	(0,004)	(0,013)	(0,005)

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

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir (31 Aralık 2016: Uyumsuzluk yoktur).

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.220.367	4.061.951
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	199.181.978	186.848.165
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.342.327	2.561.765
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	3.752.784	3.394.093
Diğer Varlıklar		7.395.936	9.930.299
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	213.893.392	206.796.273
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	30.769.092	40.097.824
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	1.421.937	--
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	11.553.693	4.387
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	151.687.185	154.275.621
Diğer Kaynaklar		18.461.485	12.418.441
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	213.893.392	206.796.273
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için			
A1 Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL			
A2 Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.220.367	4.061.951
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
B1 Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	2.342.327	2.561.765
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	507.703	441.021
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli			
K Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	--	--

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli				
1 Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	%93	%90	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2	%3	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%1	%1	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	≤%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%29	%26	≤%500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL				
8 Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	%1	%2	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0	%0	≤%10