

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

**30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
VE AYNI TARİHTE SONA EREN DOKUZ AYLIK
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

1 Kasım 2021

Bu rapor, 35 sayfa finansal tablolar ve finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlardan oluşmaktadır.

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

İçindekiler

Ara dönem özet finansal durum tablosu.....	1
Ara dönem özet kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	3
Ara dönem özet özkaynaklar değişim tablosu.....	4
Ara dönem özet nakit akış tablosu.....	5
1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	6
2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar.....	7
3 İlişkili Taraf	16
4 Nakit ve Nakit Benzerleri	18
5 Ticari Alacaklar	18
6 Finansal Borçlanmalar	19
7 Ticari Borçlar.....	21
8 Diğer Alacaklar ve Borçlar	21
9 Stoklar.....	22
10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	22
11 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	23
12 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar	23
13 Taahhütler.....	24
14 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar ve Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	25
15 Peşin Ödenmiş Giderler, Ertelemiş Gelirler, Diğer Varlık ve Yükümlülükler	26
16 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	27
17 Hasılat ve Satışların Maliyeti.....	30
18 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri.....	30
19 Niteliklerine Göre Giderler	31
20 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler.....	31
21 Finansman Gelirleri	31
22 Finansman Giderleri	32
23 Vergiler.....	32
24 Pay Başına Kayıp.....	32
25 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	32
26 Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar.....	33
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	33

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu

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

VARLIKLAR	Dipnotlar	Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		30 Eylül	31 Aralık
		2021	2020
DÖNEN VARLIKLAR		14.106.560	14.244.661
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.071.319	690.837
Ticari alacaklar	5	1.631.212	1.466.764
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	--	95.232
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	1.631.212	1.371.532
Diğer alacaklar	8	96.819	31.386
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	96.819	31.386
Stoklar	9	11.137.559	11.712.448
Peşin ödenmiş giderler	15	118.097	311.509
Diğer dönen varlıklar	15	51.554	31.717
DURAN VARLIKLAR		112.005.656	111.985.503
Diğer alacaklar	8	228.353	228.353
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		228.353	228.353
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	1.861.778	1.873.458
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	107.514.000	107.514.000
Peşin ödenmiş giderler	15	76.757	76.757
Diğer duran varlıklar	15	2.324.768	2.292.935
TOPLAM VARLIKLAR		126.112.216	126.230.164

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu

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

KAYNAKLAR	Dipnotlar	Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		30 Eylül	31 Aralık
		2021	2020
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.984.257	51.559.300
Kısa vadeli borçlanmalar	6	--	455.021
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	--	5.127.186
Ticari borçlar	7	1.511.310	1.923.184
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3	8.127	238.622
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	1.503.183	1.684.562
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	120.837	182.184
Diğer borçlar		402.228	43.218.030
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	294.816	43.049.402
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	107.412	168.628
Kısa vadeli karşılıklar	12	345.330	387.433
Ertelenmiş gelirler	15	519.484	188.423
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		519.484	188.423
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	85.068	77.839
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		297.140	262.913
Uzun vadeli karşılıklar	14	297.140	262.913
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		297.140	262.913
ÖZKAYNAKLAR		122.830.819	74.407.951
Ödenmiş sermaye	16	142.560.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	16	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16	517.746	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	16	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(273.042)	(133.382)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>	16	(273.042)	(133.382)
Geçmiş yıllar zararları	16	(47.345.519)	(39.840.166)
Net dönem zararı		(5.297.873)	(7.505.353)
TOPLAM KAYNAKLAR		126.112.216	126.230.164

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2021 Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak 2021- 30 Eylül 21	1 Temmuz 21- 30 Eylül 21	1 Ocak 2020- 30 Eylül 20	1 Temmuz 20- 30 Eylül 20
KAR VEYA ZARAR KISMI:					
Hasılat	17	2.650.275	1.080.115	6.302.910	3.723.253
Satışların maliyeti	17	(2.735.757)	(1.147.651)	(5.577.296)	(3.192.987)
BRÜT (ZARAR)/ KAR		(85.482)	(67.536)	725.614	530.266
Genel yönetim giderleri	18	(3.859.254)	(530.882)	(1.725.641)	(581.713)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	18	(78.934)	(42.558)	(141.944)	(92.811)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	110.399	39.650	9.224	--
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(195.223)	(125.443)	--	--
ESAS FAALİYET ZARARI		(4.108.494)	(726.769)	(1.132.747)	(144.258)
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	5	(200.368)	(200.368)	(206.544)	63.619
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	11	(11.680)	(29.604)	59.537	41.253
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(4.320.542)	(956.741)	(1.279.754)	(39.386)
Finansman gelirleri	21	395.771	43.321	5.776	53
Finansman giderleri	22	(1.373.102)	(29.763)	(6.569.327)	(5.775.501)
VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(5.297.873)	(943.183)	(7.843.305)	(5.814.834)
Dönem vergi geliri / (gideri)	23	--	--	--	--
DÖNEM ZARARI		(5.297.873)	(943.183)	(7.843.305)	(5.814.834)
Pay başına kayıp	24	(0,037)	(0,007)	(0,088)	(0,065)
Sulandırılmış pay başına kayıp	24	(0,037)	(0,007)	(0,088)	(0,065)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(139.660)	(16.297)	2.068	942
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	14	(139.660)	(16.297)	2.068	942
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(5.437.533)	(959.480)	(7.841.237)	(5.813.892)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 30 Eylül 2021 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 zararlar
	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Toplam
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla		89.100.000	2.481.981	117.345	(77.265)	1.187.526	29.000.000	(31.638.006)	(8.202.160)	81.969.421
Transferler		--	--	--	--	--	--	(8.202.160)	8.202.160	--
Toplam kapsamlı gider		--	--	--	2.068	--	--	--	(7.843.305)	(7.841.237)
30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla bakiveler	16	89.100.000	2.481.981	117.345	(75.197)	1.187.526	29.000.000	(39.840.166)	(7.843.305)	74.128.184
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla		89.100.000	2.481.981	117.345	(133.382)	1.187.526	29.000.000	(39.840.166)	(7.505.353)	74.407.951
Transferler		--	--	--	--	--	--	(7.505.353)	7.505.353	--
Sermaye artırımını ile nakit girişi (*)		53.460.000	--	400.401	--	--	--	--	--	53.860.401
Toplam kapsamlı gider		--	--	--	(139.660)	--	--	--	(5.297.873)	(5.437.533)
30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla bakiveler	16	142.560.000	2.481.981	517.746	(273.042)	1.187.526	29.000.000	(47.345.519)	(5.297.873)	122.830.819

(*) Dipnot 16'da detaylı açıklanmıştır.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 30 Eylül 2021 Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 2021	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 2020
Dipnotlar			
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(4.361.177)	2.168.600
Dönem zararı		(5.297.873)	(7.843.305)
<i>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	19	--	6.201
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		194.506	257.214
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(5.862)	50.670
Şüpheli ticari alacaklar ile ilgili düzeltmeler	5	200.368	206.544
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	11	11.680	(59.537)
Faiz gelirleri/ (giderleri) ile ilgili düzeltmeler	21,22	788.146	6.527.616
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet zararı		(4.303.541)	(1.111.811)
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(459.690)	(663.220)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış		95.232	(79.271)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış		(554.922)	(583.949)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(65.433)	(23.006)
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış		--	(25.798)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)		(65.433)	2.792
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		574.889	2.697.472
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		141.743	781.745
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(418.071)	426.573
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış		(230.495)	94.297
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)		(187.576)	332.276
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		215.727	51.625
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış		215.727	51.625
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	14	(141.674)	--
Şüpheli alacak tahsilatları	5	94.873	9.222
İşletme faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) net nakit		(4.361.177)	2.168.600
B. Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları		--	--
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki (artış)/azalış		(42.754.587)	7.126.611
İlişkili taraflara ödenen faiz gideri	22	(935.789)	(5.328.610)
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişi	16	53.860.401	--
Borçlanmadan kaynaklı nakit girişleri	6	--	1.000.000
Mevduat faiz geliri	21	395.771	5.776
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(5.523.092)	(3.105.352)
Ödenen kredi faizleri	6	(301.046)	(1.144.641)
Diğer nakit çıkışları		(381.706)	(151.765)
C. Finansman faaliyetlerinden sağlanan nakit akışları		4.359.952	(1.597.981)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C)		(1.225)	570.619
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	683.422	134.423
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	682.197	705.042

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

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

Şirket'in kayıtlı adresi; Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi 193 Apt Blok No: 193 İç Kapı No:2 Şişli/İstanbul'dur. Şirket bünyesinde 13 (31 Aralık 2020: 14) kişi çalışmaktadır.

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

Şirket'in (Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı olarak) hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BİST") işlem görmektedir. 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Pay %	Tutar %	Pay %	Tutar
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Ardus Gayrimenkul")	6,17	8.800.697	6,17	5.500.435
Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")	2,22	3.162.746	2,22	1.976.716
Diğer (halka açık)	91,61	130.596.557	91,61	81.622.849
Toplam	100,00	142.560.000	100,00	89.100.000

Şirket'in 1 Aralık 2020 tarihli ve 298 sayılı Yönetim Kurulu Kararına istinaden, Şirket'in 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 89.100.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden olmak üzere 53.460.000 TL artırılarak 142.560.000 TL'ye yükseltilmiştir.

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

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

Şirket, 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK’nın Seri: II, 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 yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 1 Kasım 2021 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu’nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2.1.2 Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerinden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.1.3 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

2.1.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar(devamı)

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait nakit akış tablosu hazırlanırken ilişkili taraf faiz gideri ve mevduat faiz geliri kalemleri 30 Eylül 2021 dönemi ile uyumlu olacak şekilde sınıflandırılmıştır.

2.1.6 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

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

İlişikteki altı aylık 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 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2021 (%)	2020 (%)
Maya	50	50

2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

1 Ocak – 30 Eylül 2021 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler 1 Ocak - 31 Aralık 2020 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır. Tespit edilen önemli hatalar geçmişe dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikaları finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde tutarlı bir şekilde uygulanmaktadır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Şirket'in ara dönem özet finansal tablolarında uygulanan muhasebe politikaları, 31 Aralık 2020 dönemine ait finansal tablolarında uygulanan muhasebe politikalarıyla uyumludur.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

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

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler

UMSK, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına izin veren kolaylaştırıcı hükmü 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi Covid-19 ile ilgili kira imtiyazlarını muhasebeleştirmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020'de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişiklik yayımlandığı tarihte finansal tablolar yayımlanmak için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

Kolaylaştırıcı uygulamanın ilk versiyonu isteğe bağlı olarak uygulanmakta olup, halihazırda isteğe bağlı olarak uygulamaya devam edecektir. Bununla birlikte, 2021 değişikliklerinin uygulaması isteğe bağlı değildir. Bunun nedeni, 2020 değişikliklerinin getirdiği kolaylaştırıcı hükmü uygulamayı seçen bir kiracının, sürelerdeki uzatmayı benzer özelliklere ve benzer koşullara sahip uygun sözleşmelere tutarlı bir şekilde uygulamaya devam etmesi gerekliliğidir.

Bu durum, bir kira imtiyazı 2020 değişiklikleri uyarınca ilk kolaylaştırıcı uygulama için uygun olmamakla birlikte yeni uzatma sonucunda muafiyet için uygun hale gelirse, kiracıların önceki kiralama yapılan değişikliklerle birlikte ilgili muhasebeleştirme işlemlerini tersine çevirmesi gerekeceği anlamına gelmektedir.

TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atflara İlişkin Değişiklik

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS 3'de Kavramsal Çerçeve 'ye yapılan atflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TFRS 3 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

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

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

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, elde edilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zarar'da muhasebeleştirecektir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

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

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişiklikler geriye dönük olarak; ancak sadece değişikliklerin ilk kez uygulandığı finansal tablolarda sunulan en erken dönemin başında veya sonrasında, yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gereken yer ve duruma getirilen maddi duran varlık kalemlerine uygulanır. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, sunulan en erken dönemin başındaki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır.

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

UMSK, Mayıs 2020'de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar'da değişiklik yapan "Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri" değişikliğini yayımlamıştır. UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanılması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37'ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

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

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, ilk uygulama tarihindeki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır. Karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

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

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

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

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

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

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

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi

UFRS'deki iyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme Ve Ölçme, TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve TFRS 16 Kiralamalar'da Yapılan Değişiklikler)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

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 yayımlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır 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.

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (UMS 1 ve UFRS Uygulama Standardı 2'ye ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, faydalı muhasebe politikası açıklamaları sağlamasına yardımcı olmak amacıyla yakın zamanda UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır.

UMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek;
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

UMSK ayrıca, muhasebe politikası açıklamalarında önemlilik düzeyinin uygulanmasına ilişkin rehberlik ve iki ek örnek içerecek şekilde UFRS Uygulama Standardı 2'yi değiştirmiştir.

Değişiklikler, daha önceden düzeltilmiş önemlilik tanımı ile tutarlıdır:

"Muhasebe politikası bilgileri, işletmenin finansal tablolarında yer alan diğer bilgilerle birlikte değerlendirildiğinde, genel amaçlı finansal tabloların temel kullanıcılarının bu finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa önemlidir".

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (UMS 8'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlendirme yöntemi) – örneğin, UFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygularken kullanılacak girdileri seçme - ör. UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirketin bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

UMS 8'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi - UMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler

Mayıs 2021'de UMSK tarafından, UMS 12 Gelir Vergileri'nde "Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi" değişikliği yayımlanmıştır.

UMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamını daraltarak, eşit ve geçici farkları netleştirilen işlemlere uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi - UMS 12 Gelir Vergileri'nde Yapılan Değişiklikler (devamı)

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için, ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

UMS 12'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

3 İlişkili Taraf Açıklamaları

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

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

Şirket'in, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Dönen Varlıklar		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	--	95.232
Toplam	<u><u>--</u></u>	<u><u>95.232</u></u>
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Ticari borçlar</i>		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	8.127	238.622
Toplam	<u><u>8.127</u></u>	<u><u>238.622</u></u>
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Diğer borçlar</i>		
Global Yatırım Holding A.Ş.	294.816	--
Ardus Gayrimenkul	--	43.049.402
Toplam	<u><u>294.816</u></u>	<u><u>43.049.402</u></u>

Şirket'in, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, ticari borçlar içerisinde sınıflanan 8.127 TL, Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerine ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır (31 Aralık 2020: 238.622 TL).

Ardus Gayrimenkul'e olan diğer borçlar, Şirket'in yükümlülüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli faaliyet giderlerinin ve Şirket tarafından kullanılan banka kredileri gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Arduş'tan nakit ödünç olarak alınmış borç tutarlarından oluşmaktadır. İlgili borcun adet faiz oranı için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2020 tarihinde ilgili borcun adet faiz oranı için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı olan %16,75 kullanılmıştır. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Arduş Gayrimenkul'e olan 43.049.402 TL borç 18 Şubat 2021 tarihinde ödenerek kapatılmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

3 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

İlişkili taraf işlemleri

Şirket'in, 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Kira geliri				
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	--	--	4.638	--
Diğer gelir				
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	--	--	21.862	8.213
Sigorta giderleri				
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	129.860	50.072	73.678	23.804
Kira giderleri				
Rıhtım 51	--	--	31.050	10.350
Global Holding	109.200	46.800	--	--
Faiz gideri				
Ardus Gayrimenkul (*)	917.369	--	5.328.610	5.328.610
Global Holding	18.420	18.420	--	--
Danışmanlık giderleri				
Global Holding	92.256	92.256	--	--
Diğer giderler				
Global Holding	--	--	30.163	4.954
Ardus Gayrimenkul	--	--	12.522	--

(*) Ocak-Şubat 2021 dönemi faiz tutarıdır. Ardus Gayrimenkul'e borç 18 Şubat 2021'de kapatılmıştır.

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Maaş	143.479	211.274
Huzur Hakkı	134.400	125.844
Prim	8.636	8.393
	286.515	345.511

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 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 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri'nin detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Kasa	1.472	2.545
Bankalar	1.069.847	688.292
- Vadeli mevduat	499.569	--
- Vadesiz mevduat	570.278	688.292
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	1.071.319	690.837
Bloke mevduat	(389.122)	(7.415)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	682.197	683.422

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri içerisinde yer alan vadeli mevduatı TL olup faiz oranı %15,80'dir.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 389.122 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 7.415 TL).

5 Ticari Alacaklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.631.212	1.371.532
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	--	95.232
Toplam	1.631.212	1.466.764

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır.

	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Alıcılar	1.330.119	1.270.511
Alacak çek ve senetleri	301.093	101.021
Şüpheli alacaklar	3.044.562	2.939.067
Şüpheli alacaklar karşılığı(-)	(3.044.562)	(2.939.067)
Toplam	1.631.212	1.371.532

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, 1.330.119 TL olan "Alıcılar" hesabının 1.313.119 TL tutarındaki kısmı, Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından (31 Aralık 2020: 793.017 TL), 17.000 TL tutarındaki kısmı ise 6. Vakıfhan binasına ilişkin alacaklarından (31 Aralık 2020: 477.494 TL) oluşmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

5 Ticari Alacaklar (devamı)

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 267.500 TL tutarındaki kısmı Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Skycity" ofis projesi kapsamında satış yaptığı ofis sahipleri (31 Aralık 2020: yoktur), 33.593 TL tutarındaki kısmı ise Sümerpark AVM kiracıları tarafından verilmiştir (31 Aralık 2020: 101.021 TL).

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

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.939.067	2.755.546
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları	200.368	206.544
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (Dipnot 22)	(94.873)	(9.224)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	3.044.562	2.952.866

6 Finansal Borçlanmalar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Banka Kredileri	--	5.576.009
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	6.198
	--	5.582.207

Banka Kredileri

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	--	5.120.988
Kısa Vadeli Banka Kredileri	--	455.021
	--	5.576.009

Banka kredileri 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla vadesinde ödenerek kapatılmıştır. 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, açık olan banka kredilerine ilişkin vade ve şartlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020			
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatlı banka kredisi	TL	% 14,5	2021	2.655.093
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	2.465.896
Teminatlı banka kredisi	TL	%9,5	2021	455.020
				5.576.009

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

6 Finansal Borçlanmalar (devamı)

Finansal Kiralama Borçları

	31 Aralık 2020		
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	6.372	174	6.198
	6.372	174	6.198

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal borçlar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	5.582.207	8.871.414
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişi	--	1.000.000
Anapara ödemeleri	(5.523.092)	(3.105.352)
Faiz ödemeleri	(301.046)	(1.144.641)
Faiz tahakkukları	241.931	1.204.780
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	--	6.826.201

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 Mayıs 2021'dir.

Global Yatırım 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. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ipotek henüz kalkmamıştır.

Şirket, 21 Şubat 2014 tarihinde, genel finansman için 12.125.000 TL limitli %14,5 sabit faiz ile Genel Kredi Sözleşmesi imzalamıştır. Şirket, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla söz konusu limitten 9.000.000 TL kredi kullanmıştır. Global Yatırım Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış ve kullanacak olduğu kredilerinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur. Kredinin vadesi Mayıs 2021 olup, vadesinde ödenerek kapanmıştır.

Şirket, 28 Nisan 2020 tarihinde, genel finansman için 1.000.000 TL limitli kredi kullanmıştır. Kredinin vadesi Nisan 2021 olup, vadesinde ödeme yapılarak kapanmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal kiralama borçları, Sky City ofis projesinin finansal kiralama yoluyla makina, teçhizat ve asansör alımından kaynaklanmaktadır. 30 Eylül 2021 itibarıyla finansal kiralama borcu bulanmamaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

7 Ticari Borçlar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2020</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
İlişkili olmayan taraflara borçlar	1.503.183	1.684.562
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 3)	8.127	238.622
Toplam	<u>1.511.310</u>	<u>1.923.184</u>

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Personelden alacaklar	54.892	24
Ofislere ilişkin diğer alacaklar	41.927	27.548
Verilen depozito ve teminatlar	--	3.814
Toplam	<u>96.819</u>	<u>31.386</u>

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Verilen depozito ve teminatlar	228.353	228.353
Bank Asya'dan olan alacak	403.126	403.126
Karşılık ayrılan Bank Asya alacağı (-)	(403.126)	(403.126)
Toplam	<u>228.353</u>	<u>228.353</u>

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Diğer Çeşitli Borçlar (*)	107.412	168.628
Toplam	<u>107.412</u>	<u>168.628</u>

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

9 Stoklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla stoklar satış amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Sky City Ofis Projesi (“Sky City Ofis”)	11.137.559	11.712.448
	11.137.559	11.712.448

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	11.712.448	15.513.383
Girişler	--	84.451
Çıkışlar ^(*)	(574.889)	(2.781.923)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	11.137.559	12.815.911

^(*)30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 574.889 TL ve 2020 tarihine ait 2.781.923 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City Ofis maliyetlerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla stoklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Denizli Sümerpark AVM	31 Aralık 2020	107.514.000
		107.514.000

Denizli Sümerpark AVM

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

30 Eylül 2021 itibarıyla, Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 74.480.000 TL’dir (31 Aralık 2020: 92.816.660 TL).

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir refinansman kredisinin teminatı olarak 1. dereceden 35.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin 11 yıllığına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2020 tarihli raporuna göre, Sümerpark AVM’nin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket’in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 107.514.000 TL’dir. Gelir indirgeme yaklaşımı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek mevcut değerini belirler.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulüne ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi seviyesi 3’tür.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi tarafından yapılan duyarlılık analizleri ve değerlendirmeler neticesinde yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde önemli bir değişiklik bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

11 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

İş ortaklıkları

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının taşınan değerleri ve özkaynak yöntemine konu sahiplik oranları aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2021	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2020
Maya	50	1.861.778	50	1.873.458
		1.861.778		1.873.458

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Toplam varlıklar	4.193.796	3.814.613
Toplam yükümlülükler	(7.515.224)	(7.112.680)
Net yükümlülükler	(3.321.428)	(3.298.067)

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Gelirler	258.757	297.687
Giderler (-)	(282.117)	(178.613)
Kar / (Zarar) ve toplam kapsamlı gelir (%100)	(23.360)	119.074
Eliminasyonlar	--	--
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı (%50)	(11.680)	59.537

Şirket, özkaynak metoduyla muhasebeleştirdiği Maya'daki net yatırımına ilişkin 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla gerçekleştirdiği değer düşüklüğü çalışmasında Maya'nın finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen etkiler sonrası kayıtlı değerini pazar yaklaşımına göre 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 istimlak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaat başlanmamıştır.

Şirket, 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde, Maya'nın özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmesinden kaynaklanan karları ilişikteki finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların karlarından paylar altında muhasebeleştirilmiştir.

12 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

Kısa Vadeli Karşılıklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İzin karşılığı	339.823	381.926
Dava karşılığı	5.507	5.507
Toplam	345.330	387.433

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

12 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar (devamı)

Şirketin devam etmekte olan 56 adet dava dosyası ve icra takibi bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 59 adet). Finansal tabloları etkileyecek düzeyde davalar için karşılık ayrılmaktadır. Devam eden icra takiplerine ilişkin olarak ticari alacaklardaki değer düşüklüğü karşılığını muhasebeleştirmektedir (Dipnot 5).

13 Taahhütler

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	35.263.000	35.314.450
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	727.464	607.240
- Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine vermiş olduğu TRİ'ler ⁽ⁱⁱ⁾	727.464	607.240
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
	35.990.464	35.921.690

⁽ⁱ⁾ Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 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 2021 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 707.464 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir (31 Aralık 2020: 80.000 ABD Doları karşılığı 587.240 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir).

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2020: %0).

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, verilen teminat mektupları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi (“KKTC”)	727.464	607.240
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	133.000	133.000
Elektrik dağıtım şirketlerine verilen	130.000	130.000
Özelleştirme İdaresi	--	51.450
Toplam	990.464	921.690

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, 122.837 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2020: 182.184 TL) 3.949 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2020: 26.617 TL) ödenecek maaşlardan, 116.888 TL (31 Aralık 2020: 155.567 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	297.140	262.913
Toplam	<u>297.140</u>	<u>262.913</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 2021 tarihi itibarıyla, azami 8.284 TL (31 Aralık 2020: 7.117 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 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %8,5 enflasyon ve %13,5 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,61 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2020: %4,61). Şirket, 30 Eylül 2021 itibarıyla tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları hesabında muhasebeleştirilmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	262.913	257.884
Hizmet maliyeti	16.339	12.318
Faiz maliyeti	19.902	16.725
Nakit ödenen	(141.674)	--
Aktüeryal kayıp / (kazanç)	139.660	(2.068)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	<u>297.140</u>	<u>284.859</u>

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***15 Peşin Ödenmiş Giderler, Ertelenmiş Gelirler, Diğer Varlık ve Yükümlülükler*****Peşin Ödenmiş Giderler***

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli	118.097	311.509
Peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli	76.757	76.757
Toplam	<u>194.854</u>	<u>388.266</u>

Diğer Dönen Varlıklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Peşin ödenmiş vergiler	51.554	31.717
Toplam	<u>51.554</u>	<u>31.717</u>

Diğer Duran Varlıklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait diğer duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
İndirilecek Katma Değer Vergisi ("KDV")	2.324.766	2.292.935
Toplam	<u>2.324.766</u>	<u>2.292.935</u>

Ertelenmiş Gelirler

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Alınan avanslar (*)	360.983	36.380
Alınan depozito ve teminatlar	89.750	131.255
Gelecek aylara ait gelirler	68.751	20.788
Toplam	<u>519.484</u>	<u>188.423</u>

(*) 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla alınan avanslar, Şirket'in satış amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin yapılan satışlara istinaden müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla Şirket'e ait diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	85.068	77.839
Toplam	<u>85.068</u>	<u>77.839</u>

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

16 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş sermaye ve sermaye düzeltme farkları

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 142.560.000 TL olup, her biri 0,01 TL nominal değerde hamiline yazılı toplam 14.256.000.000 adet paya bölünmüştür (31 Aralık 2020: 0,01 TL nominal değerde hamiline yazılı toplam 8.910.000.000 adet pay).

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Nominal değer	%	Nominal değer	%
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	8.800.697	6,17	5.500.435	6,17
Global Yatırım Holding A.Ş.	3.162.746	2,22	1.976.716	2,22
Diğer (halka açık)	130.596.557	91,61	81.622.849	91,61
Ödenmiş Sermaye	142.560.000	100,00	89.100.000	100,00
Sermaye Düzeltme Farkları	2.481.981		2.481.981	
Düzeltilmiş Sermaye	145.041.981		91.581.981	

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

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

Şirket'in 1 Aralık 2020 tarihli ve 298 sayılı Yönetim Kurulu Kararına istinaden, Şirket'in 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 89.100.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden olmak üzere 53.460.000 TL artırılarak 142.560.000 TL'ye yükseltilmiştir. İzahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Ocak 2021 tarih ve 2/11 sayılı kararı kapsamında olumlu karşılanmıştır. Yeni pay alma hakları olan rüçhan haklarının 53.196.591 TL'lik nominal değerli kısmı İzahname'de belirtilen esaslara uygun olarak 18 Ocak 2021 – 1 Şubat 2021 tarihleri arasında kullanılmış, yeni pay alma haklarının kullanımdan sonra kalan 263.408 TL'lik nominal değerli pay 3 Şubat ve 4 Şubat 2021 tarihlerinde Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) Birincil Piyasa da 2 iş günü süreyle satışa sunulmuş ve ilgili payların tamamının satışı 3 Şubat 2021 itibarıyla tamamlanmıştır.

Sermaye arttırımı ile yeni pay alma haklarının kullanılmasından 53.196.602 TL (3.300.261 TL'lik kısmı Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin Pera GYO dan olan nakit ve muaccel alacaklarından mahsup edilmek suretiyle) ve yeni pay alma haklarının kullanımından kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasadaki satışından 663.809 TL olmak üzere sermaye artırımından sağlanan toplam 53.860.411 TL fon girişi gerçekleşmiştir.

Paylara ilişkin primler (iskontolar)

Pay ihraç primleri, iptal edilen ortaklık payları, kontrol gücü devam eden ortaklıkların pay satış karları gibi sermaye hareketleri dolayısıyla ortaya çıkan ve sermayenin bir parçası sayılan tutarların izlendiği kalemdir. Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarında paylara ilişkin primleri 517.746 TL'dir (31 Aralık 2020: 117.345 TL).

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***16 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri (devamı)*****Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (devamı)***

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 ve tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Birinci tertip genel kanuni yedek akçe	546.968	546.968
İkinci tertip genel kanuni yedek akçe	640.558	640.558
Toplam	1.187.526	1.187.526

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

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı ödenmiş sermayesinin %0,38'i oranında olup, ikinci tertip genel kanuni yedek akçe için herhangi bir sınır bulunmamaktadır. Söz konusu yedek akçeler Şirket'in ödenmiş sermayesinin yarısını aşmadığı sürece, sadece zararların kapatılmasında, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler***Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları:***

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 273.042 TL (kayıp) (31 Aralık 2020: 133.382 TL kayıp) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıplardan oluşmaktadır.

Geçmiş yıllar zararlar

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl zararları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıllar zararları	(47.384.157)	(39.878.804)
Toplam	(47.345.519)	(39.840.166)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

16 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri (devamı)

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 artırımını 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 artırımını yapılarak 89.100.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. Şirket sermaye azaltımına ilişkin tutarın 29.000.000 TL tutarındaki kısmını diğer yedek olarak kaydetmiştir.

Net dönem zararı

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 5.297.873 TL tutarında net dönem zararı bulunmaktadır (30 Eylül 2020: 7.843.305 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

17 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in, 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Hasılat				
Satış amaçlı gayrimenkul satışları ⁽¹⁾	745.763	449.153	3.461.563	2.407.458
Sümerpark AVM kira gelirleri	1.764.512	630.962	1.768.769	685.795
6.Vakıfhan kira geliri	140.000	--	1.072.578	630.000
	2.650.275	1.080.115	6.302.910	3.723.253
Satışların maliyeti				
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti ⁽²⁾	(574.890)	(348.989)	(2.781.923)	(1.965.224)
AVM kira gelirleri maliyeti	(2.021.424)	(798.662)	(1.870.586)	(598.618)
6.Vakıfhan kira geliri maliyeti	(139.443)	--	(924.787)	(629.145)
	(2.735.757)	(1.147.651)	(5.577.296)	(3.192.987)

⁽¹⁾ 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın tamamı Sky City ofis projesinden oluşmaktadır.

⁽²⁾ 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyetinin tamamı Sky City ofis, projesinden oluşmaktadır.

18 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Noter ve resmi takip giderleri(*)	1.694.159	11.797	17.901	2.316
Personel giderleri	1.001.171	192.767	805.274	189.193
Danışmanlık giderleri	245.061	71.096	210.240	101.322
Bina yönetim giderleri	244.810	80.960	365.882	142.627
Bilgi işlem giderleri	202.612	20.256	4.929	2.057
Kira giderleri	109.200	46.800	31.050	10.350
Taşıtlar giderleri	64.591	25.461	91.000	29.405
Haberleşme giderleri	11.335	3.549	22.061	14.561
Seyahat giderleri	5.238	1.658	9.470	3.389
Amortisman ve itfa payları	--	--	6.201	993
Diğer	281.077	76.538	161.633	85.500
	3.859.254	530.882	1.725.641	581.713

(*) Noter ve resmi takip giderleri içerisinde yer alan 1.645.334 TL, İstanbul 34. İcra Müdürlüğü'nün 2020/17602 E. dosyası üzerinden Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Arduş") lehine haciz konulan tüm taşınmazlar üzerindeki hacizlerin 11 Şubat 2021 tarihinde kaldırılması ve icra dosyasının tamamen kapatılmasına ilişkin olarak ödenmiş dava takip gideridir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
 30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
 Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

18 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri (devamı)

Pazarlama giderleri

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Tapu giderleri	48.408	41.958	80.770	50.117
Hisse borsa payı	29.443	321	9.222	321
Reklam ve satış giderleri	1.083	279	51.952	42.373
Toplam	78.934	42.558	141.944	92.811

19 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri yoktur (30 Eylül 2020: 6.201 TL)'dir. 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde personel giderleri 1.001.171 TL'dir (30 Eylül 2020: 805.274 TL).

20 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 5)	94.873	24.124	9.224	--
Diğer	15.526	15.526	--	--
Toplam	110.399	39.650	9.224	--

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Kira gideri	(194.438)	(124.716)	--	--
Diğer	(785)	(727)	--	--
Toplam	(195.223)	(125.443)	--	--

21 Finansman Gelirleri

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Mevduat faiz gelirleri	395.771	43.321	5.776	53
Toplam	395.771	43.321	5.726	53

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

22 Finansman Giderleri

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
İlişkili taraflardan faiz giderleri (Dipnot 3)	935.789	18.420	5.328.610	5.328.610
Kredi faiz giderleri	247.921	5.808	1.046.899	368.876
Satıcılara ödenen gecikme giderleri	63.559	--	--	--
Banka masrafları	13.350	2.566	19.301	8.499
Finansal kiralama faiz giderleri	207	--	157.883	68.752
Kredi komisyon giderleri	--	--	12.469	656
Diğer	112.276	2.969	4.165	108
Toplam	1.373.102	29.763	6.569.327	5.775.501

23 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen, Maya, %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleşebilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtmamıştır.

24 Pay Başına Kayıp

Pay başına kayıp tutarı net dönem karının veya zararının Şirket paylarının cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kayıp hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Net dönem karı/(zararı)	(5.297.873)	(943.183)	(7.843.305)	(5.814.834)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı				
Ağırlıklı ortalama pay adedi	142.560.000	142.560.000	89.100.000	89.100.000
Pay başına kar/(zarar) (*)	(0,037)	(0,007)	(0,088)	(0,065)

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

25 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirket'in 2020 yılı faaliyet hesaplarının görüşüleceği Olağan Genel Kurul Toplantısı 3 Kasım 2021 Çarşamba günü saat 14.00'te Şirket merkezi olan Esentepe Mah. Büyükdere Cad. 193 Apt. Blok No:193 İç Kapı No:2 Şişli/İstanbul adresinde ilan metninde düzenlenen gündem dâhilinde akdedilecektir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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

Dünya Sağlık Örgütü (WHO) tarafından 11 Mart 2020’de pandemi olarak ilan edilen Covid-19 salgını ve salgına karşı alınan önlemler, salgına maruz kalan tüm ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açmaya ve ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemeye devam etmektedir. Bunun sonucunda varlık fiyatları, likidite, kurlar, faiz oranları ve diğer pek çok konuda etkilenmektedir.

2021 yılının bir kısmında alışveriş merkezlerinin kısmen ya da bir süreliğine tamamen kapalı olması, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren pek çok şirketin nakit akışlarını olumsuz yönde etkilemiştir. Normalleşme ile birlikte önlemlerin kademeli olarak kaldırılması ile birlikte özellikle alışveriş merkezlerinin performansında nispi bir toparlanma süreci beklenmektedir.

Covid-19 etkisinin dünyada ve Türkiye’de ne kadar süre ile devam edeceği, ne kadar yayılabileceği henüz net olarak tahmin edilememekte olup; etkilerin şiddeti ve süresi netleştikçe Şirket yönetimi tarafından orta ve uzun vade için daha belirgin ve sağlıklı bir değerlendirme yapma imkanı söz konusu olabilecektir. Şirket yönetimi, mevcut belirsiz ekonomik görünüme rağmen Şirket’in ticari risklerini ve likidite rezervlerini başarılı bir şekilde yöneteceğine inanmaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan SPK’nın II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan SPK’nın III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, 2 numaralı dipnotta belirtildiği üzere, burada yer verilen bilgiler Şirket’in konsolide olmayan (solo) verilerini içermektedir.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket, SPK’nın III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 22,24 ve 38 inci maddelerinde belirtilen sınırlamalara uyumu olup, bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***EK DİPNOT:PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

SOLO (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	III-48.1. Md. 24 / (b)	570.278	688.292
B Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	118.651.559	119.226.448
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.861.778	1.873.458
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer Varlıklar		5.028.600	4.441.965
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	126.112.215	126.230.163
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	--	5.576.009
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	--	6.198
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	294.816	43.049.402
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	122.830.819	74.407.951
Diğer Kaynaklar		2.986.580	3.190.604
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	126.112.215	126.230.164

SOLO (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık			
A1 Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel			
Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli		--	--
A2 Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B1 Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	1.861.778	1.873.458
C2 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	990.464	921.690
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 Eylül 2021 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
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	K/D	%0	%0	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	(B+A1)/D	%94	%94	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A+C-A1)/D	%2	%2	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	(A3+B1+C1)/D	%1	%1	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	B2/D	%0	%0	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	C2/D	%0	%0	≤%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	(E+F+G+H+J)/I	%1	%67	≤%500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A2-A1)/D	%0	%0	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	L/D	%0	%0	≤%10