

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

**31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

1 Mart 2022

Bu rapor, 4 sayfa bağımsız denetim raporu ve 57 sayfa finansal tablolar ve finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlardan oluşmaktadır.

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

İçindekiler

1	Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	6
2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar.....	7
3	İlişkili Taraf Açıklamaları.....	30
4	Nakit ve Nakit Benzerleri	31
5	Ticari Alacaklar.....	32
6	Borçlanmalar	33
7	Ticari Borçlar	34
8	Diğer Alacaklar ve Borçlar	35
9	Stoklar	35
10	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	35
11	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar.....	37
12	Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar	38
13	Taahhütler	38
14	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar ve Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	40
15	Peşin Ödenmiş Giderler, Ertelenmiş Gelirler, Diğer Varlık ve Yükümlülükler	42
16	Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	43
17	Hasılat ve Satışların Maliyeti	45
18	Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri.....	45
19	Niteliklerine Göre Giderler	47
20	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler	47
21	Finansman Gelirleri.....	48
22	Finansman Giderleri.....	48
23	Vergiler	48
24	Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	49
25	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	49
26	Finansal Araçlar	53
27	Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen Ya Da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	54
28	Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	54
	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	56

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu

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

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		31 Aralık	31 Aralık
		2021	2020
DÖNEN VARLIKLAR		13.370.066	14.244.661
Nakit ve nakit benzerleri	4	766.364	690.837
Ticari alacaklar	5	1.411.088	1.466.764
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	--	95.232
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	1.411.088	1.371.532
Diğer alacaklar		29.025	31.386
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	29.025	31.386
Stoklar	9	10.843.605	11.712.448
Peşin ödenmiş giderler	15	267.826	311.509
Diğer dönen varlıklar	15	52.158	31.717
DURAN VARLIKLAR		133.246.059	111.985.503
Diğer Alacaklar	8	228.353	228.353
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	228.353	228.353
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	2.130.399	1.873.458
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	128.481.000	107.514.000
Peşin ödenmiş giderler	15	111.959	76.757
Diğer duran varlıklar	15	2.294.348	2.292.935
TOPLAM VARLIKLAR		146.616.125	126.230.164

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu

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

KAYNAKLAR		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.026.882	51.559.300
Kısa vadeli borçlanmalar	6	--	455.021
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	--	5.127.186
Ticari borçlar	7	1.703.543	1.923.184
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3	202.576	238.622
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1.500.967	1.684.562
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	177.472	182.184
Diğer borçlar		535.458	43.218.030
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	461.283	43.049.402
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	74.175	168.628
Kısa vadeli karşılıklar	12	347.155	387.433
Ertelenmiş Gelirler	15	236.487	188.423
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	236.487	188.423
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	26.767	77.839
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		306.129	262.913
Uzun vadeli karşılıklar	14	306.129	262.913
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	14	306.129	262.913
ÖZKAYNAKLAR		143.283.114	74.407.951
Ödenmiş sermaye	16	142.560.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	16	2.481.981	2.481.981
Hisse senetleri ihraç primleri	16	517.746	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	1.187.526	1.187.526
Özel fonlar	16	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(269.819)	(133.382)
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar</i>	16	(269.819)	(133.382)
Geçmiş yıllar karları/ (zararları)	16	(47.345.519)	(39.840.166)
Net dönem karı/(zararı)		15.151.199	(7.505.353)
TOPLAM KAYNAKLAR		146.616.125	126.230.164

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2021 Dönemine Ait

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI:			
Hasılat	17	3.734.489	8.784.481
Satışların maliyeti	17	(3.858.445)	(7.082.826)
BRÜT KAR		(123.956)	1.701.655
Genel yönetim giderleri	18	(4.638.521)	(2.223.487)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	18	(83.678)	(167.353)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	21.215.283	1.378.224
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(332.915)	--
FAALİYET KARI/ (ZARARI)		16.036.213	689.039
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları	5	(158.928)	(192.745)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/(zararlarından) paylar	11	256.941	(10.194)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ (ZARARI)		16.134.226	486.100
Finansman gelirleri	21	407.880	5.776
Finansman giderleri	22	(1.390.907)	(7.997.229)
VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		15.151.199	(7.505.353)
Dönem vergi geliri / (gideri)	23	--	--
DÖNEM KARI/(ZARARI)		15.151.199	(7.505.353)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)	24	0,115	(0,084)
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç/(kayıp)	24	0,115	(0,084)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		(136.437)	(56.117)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar/(kayıplar)	14	(136.437)	(56.117)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		15.014.762	(7.561.470)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait 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		
	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(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		--	--	--	(56.117)	--	--	--	(7.505.353)	(7.561.470)
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	16	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
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		--	--	--	(136.437)	--	--	--	15.151.199	15.014.762
31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	16	142.560.000	2.481.981	517.746	(269.819)	1.187.526	29.000.000	(47.345.519)	15.151.199	143.283.114

(*) Dipnot 16'da detaylı açıklanmıştır.

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Aralık 2021 Dönemine Ait Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 2020
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(4.831.928)	2.856.352
Dönem karı/(zararı)		15.151.199	(7.505.353)
<i>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	19	--	6.201
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		167.105	215.760
<i>İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i>		(40.277)	21.627
<i>Kıdem tazminatı karşılıkları ile ilgili düzeltmeler</i>	14	48.454	38.795
<i>Dava karşılıkları ile ilgili düzeltmeler</i>		--	(37.407)
<i>Ticari alacak karşılıkları ile ilgili düzeltmeler</i>	5	158.928	192.745
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	20	(20.967.000)	(1.369.000)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	11	(256.941)	10.194
Faiz gelirleri/ (giderleri) ile ilgili düzeltmeler, net	21,22	788.816	7.916.742
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet zararı		(5.116.821)	(725.456)
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(229.852)	(37.781)
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış</i>		95.232	(95.232)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış</i>		(325.084)	57.451
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		2.361	720
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalış</i>		2.361	720
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		868.843	3.800.933
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(13.373)	(348.751)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(225.837)	386.334
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		(36.046)	238.622
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		(189.791)	147.712
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(102.174)	(138.988)
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış</i>		(102.174)	(138.988)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	14	(141.674)	(89.883)
Ticari alacak karşılıklarına ilişkin tahsilatlar	5	126.599	9.224
İşletme faaliyetlerinde sağlanan/ (kullanılan) net nakit		(4.831.928)	2.856.352
B. Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları		--	--
C. Finansman faaliyetlerinde sağlanan/ (kullanılan) nakit akışları		4.250.472	(2.307.354)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	--	1.000.000
İlişkili taraflara ödenen faiz gideri	22	(948.566)	(6.490.507)
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişi	16	53.860.401	--
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki (artış)/azalış		(42.588.120)	8.834.949
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(5.523.092)	(4.359.290)
Mevduat faiz gelirleri	21	407.880	5.776
Ödenen faiz	6	(301.049)	(1.361.926)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(656.982)	63.644
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(581.456)	548.998
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	683.422	134.424
D. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	101.966	683.422

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

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

Şirket'in kayıtlı adresi; 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. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 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")	6,19	8.825.489	2,22	1.976.716
Diğer (halka açık)	87,64	124.933.814	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 16 Mart 2021 tarihinde 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 Turizm özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

İlişikteki 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.

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 1 Mart 2022 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. 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.

KGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuru uyarınca, Tüketici Fiyat Endeksi’ne (“TÜFE”) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74.41 olduğundan, TFRS’yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmayacağı belirtilmiştir. Bu sebeple, 31 Aralık 2021 tarihli (konsolide) finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

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.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.6 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

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

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

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

Aşağıdaki tablo, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2021 (%)	2020 (%)
Maya Turizm Limited	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 – 31 Aralık 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.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu değişikliklerin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

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

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

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:

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

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde 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.

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

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) , vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde kolaylaştırıcı hükmün uygulanma kapsamına girilmesini 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi Covid-19 ile ilgili kendilerine sağlanan 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.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Covid-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar – TFRS 16 Kiralamalar'a İlişkin Değişiklikler (devamı)

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişikliğin yayımlandığı tarih olan 31 Mart 2021 itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere henüz için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. Diğer bir ifadeyle değişikliğin yayımlandığı tarihten önceki hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolar henüz yayımlanmamışsa, bu değişikliğin ilgili finansal tablolar için uygulanması mümkündür. 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 kiralamada yapılan değişikliklerle ilgili muhasebeleştirme işlemlerini tersine çevirmesi gerekeceği anlamına gelmektedir.

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

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS 3'de Kavramsal Çerçeve 'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. 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 uygulamasına izin verilmektedir.

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.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

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

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.

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 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. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

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 değerlemeyöntemi) – örneğin, TFRS 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. TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler) (devamı)

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.

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

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 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.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin 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)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi

TFRS'deki iyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için yayımlanan KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde “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, Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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 kavuşturmaktadır.

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)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolar, TFRS'lere uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar hazırlanırken uygulanan temel muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir. Bu politikalar, aksi belirtilmedikçe, sunulan yıllar için tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

2.4.1 Hasılat

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

TFRS 15, müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için gelirin muhasebeleştirilmesi konusundaki beş aşamalı yaklaşımı takip etmeyi gerektirir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlerin hakları ve ödeme koşulları tanımlanabilir, sözleşmenin ticari maddeye sahip olması ve sözleşmenin onaylanması ve taraflar tarafından yükümlülüklerinin yerine getirilmesi durumunda mevcuttur.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde veya bir sözleşmede diğer sözleşmeye veya mallara veya hizmetlere (veya malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda tek bir sözleşme yükümlülüğü olup Şirket, sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Şirket, "edim yükümlülüğünü" gelirin muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket, bir mal veya hizmeti, eğer sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ise ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Şirket, işlem fiyatını belirlemek için sözleşmeyi yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir ödeme beklendiğini değerlendirir. Değerlendirmeye geldiğinde, Şirket, dikkate değer değişken unsurları ve önemli bir finansman bileşeninin var olup olmadığını göz önünde bulundurur.

Önemli finansman bileşeni

Şirket, vaat edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için taahhüt verilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzenlemez. Hizmetlerin avansının alındığı ve ödeme şemasının Şirket'in dönem içinde yükümlülüğü yerine getirmesi ile geniş ölçüde uyumlu olduğu durumlarda, Şirket, yükümlülüğü yerine getirmesi ile ödeme arasındaki sürenin asla 12 aydan fazla olmayacağı sonucuna varmıştır.

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Değişken bedel

Şirket, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri, değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.1 Hasılat (devamı)

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model (devamı)

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı (devamı)

Değişken bedel (devamı)

Farklı mal veya hizmetler tek bir düzenleme altında teslim edilirse, o zaman bedel, ayrı mal veya hizmetlerin (yerine getirme zorunlulukları) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak tahsis edilir. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, hizmet sözleşmelerindeki toplam bedel, beklenen maliyet artı marj bazında tahsis edilir.

Aşama 5: Gelirin muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yaygın olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı yarattığı veya geliştirdiği anda varlığın kontrolünün müşteriye geçmesi durumunda,
- Şirket'in yükümlülüğü yerine getirmesiyle Şirket'in kullanımı için herhangi bir varlığın ortaya çıkmaması ve alternatif olarak o güne kadar müşterinin ödeme hakkı olması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, bir işletme, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır. Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, hasılatın veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zamandaki hasılatı muhasebeleştirir.

Şirket, bir sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmenin önlenemez maliyetlerinin ekonomik faydasını aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mal veya hizmetler farklıysa, işletme, mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet yaratmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi, birleşik olarak muhasebeleştirir.

Şirket'in kira gelirlerine ve gayrimenkul satışından elde ettiği gelirlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

i) Kira gelirleri

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.1 Hasılat (devamı)

ii) Gayrimenkul satış geliri

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

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

2.4.2 Finansal araçlar

i) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Şirket, ticari alacakları ve borçlanma araçlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Şirket bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebeleştirmektedir.

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

ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

TFRS 9'a göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır.

Finansal varlıklar, Şirket, finansal varlıkları yönetmek için işletme modelini değiştirmedeği sürece ilk muhasebeleştirilmesinden sonra yeniden sınıflandırılmaz. Bu durumda, etkilenen tüm finansal varlıklar, işletme modelindeki değişikliği izleyen ilk raporlama döneminin ilk gününde yeniden sınıflandırılır.

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

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.2 Finansal araçlar (devamı)

ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm (devamı)

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

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

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi:

Şirket, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtması amacıyla bir finansal varlığın portföy düzeyinde elde tutulma amacını değerlendirmektedir. Ele alınan bilgiler şunları içerir;

- portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması. Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir;
- iş modelinin amacı; günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getirisini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir;
- iş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının Şirket yönetimine nasıl raporlandığı;
- iş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;
- önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.

Finansal varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılmaya uygun olmayan işlemlerde üçüncü taraflara devredilmesi, Şirket'in varlıklarını finansal tablolarında sürekli olarak muhasebeleştirilmesiyle tutarlı olarak bu amaçla satış olarak kabul edilmez.

Finansal varlıklar – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi:

Anapara, finansal varlığın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeri olarak tanımlanmaktadır. Faiz, paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından teşekkül eder.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.2 Finansal araçlar (devamı)

ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm (devamı)

Finansal varlıklar – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi (devamı)

Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının “sadece anapara ve faiz ödemeleri” olup olmadığının değerlendirilmesinde, Şirket, ilgili aracın sözleşme şartlarını dikkate alır. Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya miktarını, bu tanıma uymasını engelleyebilecek oranda değiştirebilecek bir sözleşme şartı içerip içermediği değerlendirmeye dahil edilir. Bu değerlendirmeler yapılırken Şirket aşağıdakileri dikkate alır:

- nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek şarta bağlı olaylar;
- sözleşmeye bağlı kupon oranını değiştirebilecek (değişken oran özelliklerini de içeren) şartlar;
- erken ödeme ve uzatma seçenekleri; ve
- belirli bir varlık üzerinde Şirket’in nakit akışlarına hak iddia etmesini kısıtlayabilecek şartlar (örneğin rücu edilemez özellikler).

Erken ödeme özelliği, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir bedel içeren peşin ödenen tutarları büyük ölçüde anaparanın ve anapara bakiyesine ilişkin faizlerin ödenmemiş tutarını yansıtıyorsa sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemeleri kriteriyle tutarlıdır.

Ayrıca, sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak alınan bir finansa varlık için, büyük ölçüde sözleşmeye bağlı nominal değeri ve tahakkuk eden (ancak ödenmemiş olan) faizi yansıtan (peşin ödenen tutarlar, sözleşme vadesinden önce sonlandırıldığı için makul bir bedel içerebilir) erken ödemelere izin veren ya da gerekli kılan bir sözleşme şartı, erken ödeme özelliğinin gerçeğe uygun değerinin ilk kayıtlara alma sırasında önemsiz olması durumunda, “sadece anapara ve faiz ödemeleri” kriteriyle uyumlu olarak muhasebeleştirilir.

Anapara, beklenen nakit akışlarının bugünkü değeri olduğu için, ticari alacaklar ve diğer alacaklar “sadece anapara ve faiz ödemeleri” testini geçmektedirler. Bu alacaklarla tahsil etmeye dayalı iş modeliyle uyumlu olarak yönetilmektedir.

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar:

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.2 Finansal araçlar (devamı)

ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm (devamı)

Finansal yükümlülükler – Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

Finansal yükümlülükler itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır.

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılama durumunda GUD farkı kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır. Finansal yükümlülük, türev araç olması ya da ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tanımlanması durumunda alım satım amaçlı elde tutulan finansal yükümlülük olarak sınıflandırılır. GUD’i kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlükler, GUD’leri ile ölçülürler ve faiz giderleri de dahil olmak üzere, net kazanç ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri ve kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

iii) Finansal tablo dışı bırakma

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarla ilgili nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerinin sahipliğini önemli ölçüde devrettiğinde veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları ne önemli ölçüde devretmiş ne de önemli ölçüde elinde bulundurmakta olması durumunda, ilgili finansal varlık üzerinde kontrol sahibi olmaya devam etmiyorsa söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır.

Şirket, bir finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları önemli ölçüde elinde bulundurmaya devam etmesi durumunda, ilgili finansal varlığı finansal durum tablosuna kayıtlara almaya devam eder.

Finansal yükümlülükler

Şirket, bir finansal yükümlülük sadece ve sadece, ilgili yükümlülüğe ilişkin borç ortadan kalktığı veya iptal edildiği zaman finansal durum tablosundan çıkarır. Ayrıca, mevcut bir finansal yükümlülüğün koşullarında veya nakit akışlarında önemli bir değişiklik yapılması durumunda da Şirket bir finansal yükümlülüğü finansal durum tablosundan çıkarır. Bunun yerine, değiştirilmiş şartlara dayanarak gerçeğe uygun değeri üzerinden yeni bir finansal yükümlülük muhasebeleştirilmesini gerektirir.

Finansal yükümlülüğün kayıtlarından çıkartılmasında, defter değeri ile bu yükümlülüğe ilişkin olarak ödenen tutar (devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü yükümlülük de dâhil) arasındaki fark, kar veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

iv) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

v) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

Şirket, finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek veya varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapma niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.2 Finansal araçlar (devamı)

vi) Varlıklarda değer düşüklüğü

Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Şirket TFRS 9 kapsamında aşağıda belirtilenler kalemlerin beklenen kredi zararları için zarar karşılığını kayıtlara alır:

- itfa edilen maliyetinden ölçülen finansal varlıklar;

Şirket, zarar karşılığı 12 aylık beklenen kredi zararlarından ölçülen aşağıdaki kalemler dışında kalanlar için zarar karşılığı ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçülür:

- ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riski (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmayan banka bakiyeleri.

Şirket, ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu beklenen kredi zararı uygulamayı seçmiştir.

Bir finansal varlıktaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artıp artmadığı belirlenirken ve beklenen kredi zararları tahmin edilirken, aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiler dikkate alınır. Bunlar, Şirket'in geçmiş deneyimlerine ve bilinçli kredi değerlendirmelerine dayanan niteliksel ve sayısal bilgileri ve analizleri ve ileriye yönelik bilgileri içerir.

Şirket, vadesini 90 gün geçen finansal varlıkların kredi riskinde önemli bir artış olduğunu kabul eder.

Şirket, aşağıdaki durumlarda finansal varlıkların temerrütte olduğunu kabul eder:

- borçlunun Şirket'e kira sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerini, Şirket teminatları bozdurmak gibi aksiyonlara başvurmadan önce (eğer teminatlar mevcutsa), tam olarak yerine getirmesi muhtemel değilse; veya finansal varlık vadesini 60 günden fazla aşmışsa.
- borçlunun Şirket'e gayrimenkul satış sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerini, Şirket teminatları bozdurmak gibi aksiyonlara başvurmadan önce (eğer teminatlar mevcutsa), tam olarak yerine getirmesi muhtemel değilse; veya finansal varlık vadesini 60 günden fazla aşmışsa.

Şirket, banka bakiyelerinin risk derecelendirmelerinin uluslararası tanımıyla "yatırım notu" na eşit olması durumunda bunların düşük kredi riskine sahip olduğunu kabul eder.

Ömür boyu beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi mümkün temerrüt hallerinin bir sonucudur.

12 aylık beklenen kredi zararları, raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde gerçekleşmesi mümkün temerrüt hallerinden kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

Beklenen kredi zararlarının ölçüleceği azami süre, Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü

Beklenen kredi zararları, kredi zararlarının olasılıklarla ağırlıklandırılmış bir ölçüsüdür. Kredi zararları bütün nakit açıklarının şimdiki değeri olarak ölçülür. Beklenen kredi zararları finansal varlığın etkin faiz oranı kullanılarak indirgenirler. Şirket beklenen kredi zararlarını gayrimenkul satış sözleşmelerinden olan alacakları ve kira sözleşmelerinden olan alacakları için ayrı hesaplar. Beklenen kredi zararları geçmiş yıllara ait kredi zararı deneyimlerin dayanarak hesaplanmıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.2 Finansal araçlar (devamı)

vi) Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü (devamı)

Her bir grup kendi içinde borçların ödenmemesi durumu gibi benzer kredi riski özelliklerine göre bölümlere ayrılmıştır.

Geçmiş gerçekleşen kredi zararı deneyimi, geçmiş bilgilerin toplandığı dönemdeki ekonomik şartlarla, Şirket'in alacakların beklenen ömrü boyunca gerçekleşeceğini düşündüğü ekonomik şartlar arasında farkı yansıtacak şekilde değiştirilir. Alacakların gelecekteki tahsilat performansı tahmin edilirken beklenen kredi zararları hesaplamalarında genel ekonomik şartlar dikkate alınır ve ileriye yönelik bilgiler dahil edilir.

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

Şirket, her raporlama döneminde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların kredi-değer düşüklüğü olup olmadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarının olumsuz şekilde etkileyen bir veya daha fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi-değer düşüklüğüne uğramıştır.

Aşağıdaki olaylara ilişkin gözlemlenebilir veriler finansal varlığın kredi-değer düşüklüğüne uğramış olduğunu gösteren kanıtlardır:

- İhraççının ya da borçlunun önemli finansal sıkıntı içinde olması;
- Temerrüt veya vadenin 360 günü geçmesi gibi nedenlerle bir sözleşme ihlalinin meydana gelmesi;
- Ekonomik veya sözleşmeye bağlı nedenlerle, borçlunun içine düştüğü finansal sıkıntıdan dolayı alacaklının borçluya normal şartlarda düşünmediği bir ayrıcalık tanınması;
- Borçlunun iflasının veya başka bir finansal yeniden yapılanmaya gireceğinin muhtemel olması; veya
- Finansal sıkıntılar nedeniyle bu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların zarar karşılıkları bu varlıkların brüt değerlerinden düşülür. Sözleşme varlıkları dahil olmak üzere, ticari ve diğer alacaklara ait değer düşüklüğü zararları kar veya zarar tablosunda ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir.

Kayıttan düşme

Finansal varlıktan daha fazla bir nakit akışı geri kazanmaya yönelik makul bir beklenti bulunmaması durumunda, finansal varlığın brüt tutarı kayıtlardan düşülür. Bu durum, genel olarak Şirket'in borçlunun kayıttan düşmeye konu tutarları geri ödeyebilecek yeterli nakit akışı yaratan gelir kaynaklarının ya da varlıklarının bulunmadığını belirlemesi durumunda oluşur. Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar Şirket'in vadesi geçen alacakların geri kazanılması için uyguladığı yaptırım aktivitelerine hala konu edilebilir.

Finansal varlıklar, hiçbir geri kazanma beklentisi bulunmaması durumunda kayıtlardan düşülür (borçlunun Şirket'le herhangi bir geri ödeme planı yapmaması gibi). Kayıtlardan çıkarılan ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Şirket alacağı geri kazanabilmek amacıyla yaptırım aktivitelerinde bulunmaya devam eder. Geri kazanım tutarları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 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)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.3 Stoklar

Şirket'in satış amaçlı gayrimenkulleri stoklara sınıflanmaktadır. Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut ve ofis inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların ve ofislerin maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların taşınan değeri, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Net gerçekleştirilebilir değer, gerçeğe uygun değerinden satış masrafları düşüldükten sonraki değerdir.

2.4.4 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer yöntemi

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.5 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren alınan kalemler için birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıplarını elde etme maliyetinden düşürülmesi ile bulunan net değeri ile ölçülür.

Sonradan ortaya çıkan giderler

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

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

Amortisman

Maddi duran varlıkların tahmini faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Demirbaşlar ve ofis ekipmanları 4–15 yıl

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

2.4.6 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

2.4.7 Borçlanma Maliyetleri

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

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

2.4.8 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler

Yabancı para biriminde yapılan işlemler, Şirket'in geçerli para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama dönemi sonundaki kurlardan geçerli para birimine çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen yabancı para, parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, gerçeğe uygun değerinin yabancı para cinsinden tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir. Yeniden çevrimle oluşan yabancı para kur farkları genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Yabancı para cinsinden tarihi maliyetiyle ölçülen parasal olmayan kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmiştir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.9 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

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

2.4.10 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.11 Kiralama işlemleri

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerir. Bir sözleşmenin tanımlanmış bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını sağlayıp sağlamadığını değerlendirmek için Şirket, TFRS 16'daki kiralama tanımını kullanmaktadır.

Bu politika 1 Ocak 2019 tarihinde veya sonrasında yapılmış olan sözleşmelere uygulanır.

Kiracı olarak

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya kiralama bileşeni içeren sözleşmede değişiklik yapıldığı tarihte, Şirket, kiralama bileşeninin nispi tek başına fiyatını ve kiralama niteliği taşımayan bileşenlerin toplam tek başına fiyatını esas alarak her bir kiralama bileşenine dağıtmaktadır.

Şirket, kiralama niteliği taşımayan bileşenleri kiralama bileşenlerinden ayırmamayı, bunun yerine kiralama bileşenini ve onunla ilişkili kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirme tercih etmiştir.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü yansıtmıştır. Kullanım hakkı varlığının maliyeti yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ile tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetleri ve varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restore edilmesiyle ya da dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak ileride katlanılması öngörülen tahmini maliyetlerden oluşmaktadır.

Kiralama işleminin, dayanak varlığın mülkiyetini kiralama süresi sonunda kiracıya devretmesi veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin, kiracının bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, kullanım hakkı varlığı kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutulur. Diğer durumlarda kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Ek olarak, kullanım hakkı varlığının değeri periyodik olarak varsa değer düşüklüğü zararları da düşülmek suretiyle azaltılır ve kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçümü doğrultusunda düzeltilir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.11 Kiralama işlemleri (devamı)

Kiracı olarak (devamı)

Şirket, alternatif borçlanma faiz oranını, çeşitli dış finansman kaynaklarından kullanacağı borçlar için ödeyeceği faiz oranlarını dikkate alarak belirlemektedir ve kira şartlarını ve kiralanan varlığın türünü yansıtabilecek şekilde bazı düzeltmeler yapmaktadır.

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

–Sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dâhil);

–İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri;

–Kalıntı değer taahhütleri kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar;

–Satın alma opsiyonunun kullanılacağından makul ölçüde emin olunması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kira yükümlülüğü, kira ödemelerinin bir iskonto oranı ile indirgenmesiyle ölçülür. Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması durumlarında Şirket yenileme, sonlandırma ve satın alma opsiyonlarını değerlendirir.

Kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmesi durumunda, yeni bulunan borç tutarına göre kullanım hakkı varlığında bir düzeltme olarak finansal tablolara yansıtılır. Ancak, kullanım hakkı varlığının defter değerinin sıfıra inmiş olması ve kira yükümlülüğünün ölçümünde daha fazla azalmanın mevcut olması durumunda, kalan yeniden ölçüm tutarı kâr veya zarara yansıtılır.

Kısa süreli kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar

Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa süreli makine kiralamaları ve bilgi teknolojileri ekipmanı dahil olmak üzere düşük değerli varlıkların kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtılmayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak gider olarak finansal tablolara yansıtmıştır.

Kiraya veren olarak

Şirket, sözleşmenin başlangıcında veya kiralama bileşeni içeren sözleşmedeki değişiklik yapıldığında, bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşen içeren bir sözleşme için, sözleşmede yer alan bedeli nispi tek başına fiyatı esas olarak dağıtır.

Şirket kiraya veren konumunda olduğunda, kiralamaların her birini faaliyet kiralaması ya da finansal kiralama olarak sınıflandırır.

Her bir kiralama sözleşmesini sınıflandırmak için, Şirket, kiralama sözleşmesinin esas olarak ilgili varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm riskleri ve getirileri önemli ölçüde devredip devretmediğine dair genel bir değerlendirme yapar. Risk ve getirileri devrettiği durumda, kiralama bir finansal kiralama değildir; aksi durum söz konusuysa o zaman bir faaliyet kiralamasıdır. Bu değerlendirmenin bir parçası olarak, Şirket, kiralama süresinin dayanak varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsayıp kapsamadığı gibi bazı diğer göstergeleri dikkate almaktadır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.11 Kiralama işlemleri (devamı)

Kiraya veren olarak (devamı)

Kiralama bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşenleri içeriyorsa, Şirket sözleşmede yer alan bedeli TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat'ı uygulayarak dağıtır. Şirket, net kiralama yatırımına TFRS 9'da yer alan finansal tablo dışı bırakma ve değer düşüklüğü hükümlerini uygulamaktadır. Şirket, brüt kiralama yatırımının hesaplanmasında kullanılan tahmini taahhüt edilmemiş kalıntı değerleri düzenli olarak gözden geçirir. Şirket, faaliyet kiralamalarından elde ettiği kira ödemelerini doğrusal olarak 'diğer gelirin bir parçası olarak finansal tablolarına yansıtmaktadır.

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

Kiralayan olarak Şirket

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

Kiracı olarak Şirket

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

2.4.12 İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

- (a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
 - (i) İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
 - (ii) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya
 - (iii) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- (b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;
- (c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- (d) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- (e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- (f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması;
- (g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.13 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

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

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

2.4.14 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatları

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Aktüeryal varsayımla gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ile aktüeryal varsayım değişikliklerinden doğan aktüeryal kazanç ve kayıplar, oluştukları dönemde doğrudan özkaynak altında muhasebeleştirilmiş diğer kapsamlı gelirlere yansıtılır. Kıdem tazminatı karşılığı yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.15 Diğer Gelirler ve Giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

2.4.16 Faiz Gelir ve Giderleri

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

2.4.17 Nakit Akış Tablosu

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

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait nakit akışları tablosunda yer alan nakit ve nakde eşdeğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Nakit ve nakit benzerleri	766.364	690.837
Bloke mevduat (Dipnot 4)	(664.398)	(7.415)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	101.966	683.422

2.4.18 Pay Başına Kazanç/(Kayıp)

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 26).

2.4.19 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

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

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

2.4.20 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırım Portföyü Kısıtlamaları

"Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" başlıklı ek dipnot'ta yer verilen bilgiler, Tebliğ'in 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK'nın 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 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, ana ortağı Arduş Gayrimenkul tarafından kontrol edilmektedir (Dipnot 16). 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 ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

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

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Dönen Varlıklar		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	--	95.232
Toplam	<u>--</u>	<u>95.232</u>

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Ticari Borçlar

Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	201.406	238.622
Global Gemicilik ve Nakliyat Hizmetleri A.Ş.	1.170	--
Toplam	<u>202.576</u>	<u>238.622</u>

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Diğer borçlar

Global Yatırım Holding A.Ş.	461.283	--
Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	43.049.402
Toplam	<u>461.283</u>	<u>43.049.402</u>

Şirket'in, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: 95.232 TL).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, ticari borçlar içerisinde sınıflanan 201.406 TL, Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerine ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır (31 Aralık 2020: 238.622 TL).

Global Yatırım Holding'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 adat faiz oranı için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2021 tarihinde ilgili borcun adat faiz oranı için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı olan %16,75 kullanılmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Arduş Gayrimenkul'e olan 43.049.402 TL borç 18 Şubat 2021 tarihinde ödenerek kapatılmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 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, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Kira geliri		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	--	4.638
Danışmanlık giderleri		
Global Yatırım Holding A.Ş.	159.798	6.301
Sigorta giderleri		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	171.409	74.178
Kira giderleri		
Global Yatırım Holding A.Ş.	156.000	--
Rıhtım 51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	41.400
Faiz gideri		
Ardus Gayrimenkul (*)	917.369	6.490.507
Global Yatırım Holding A.Ş.	31.197	--
Diğer giderler		
Ardus Gayrimenkul	--	12.522

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

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu; Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdürden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim ve sağlık sigortası gibi faydaları içermektedir. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Maaş	217.482	262.032
Huzur Hakkı	213.273	168.610
Prim	8.636	11.172
	439.391	441.814

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	2.538	2.545
Bankalar	763.826	688.292
- Vadeli mevduat	78.949	--
- Vadesiz mevduat	684.877	688.292
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	766.364	690.837
Bloke mevduat	(664.398)	(7.415)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	101.966	683.422

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri içerisinde yer alan vadeli mevduatı TL olup faiz oranı %21,87'dir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 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 (devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 664.398 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 7.415 TL).

Şirket'in finansal varlıkları ve yükümlülükleri için kur, faiz oranı ve duyarlılık analizleri Dipnot 25'te açıklanmıştır.

5 Ticari Alacaklar

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

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	--	95.232
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.411.088	1.371.532
Toplam	<u>1.411.088</u>	<u>1.466.764</u>

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

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Alacak çek ve senetleri	416.120	101.021
Alıcılar	994.968	1.270.511
Şüpheli alacaklar	2.971.396	2.939.067
Şüpheli alacaklar karşılığı	(2.971.396)	(2.939.067)
Toplam	<u>1.411.088</u>	<u>1.371.532</u>

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 994.968 TL olan "Alıcılar" hesabının tamamı Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından (31 Aralık 2020: 793.017 TL) oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 1.270.511 TL olan "Alıcılar" hesabının 477.494 TL tutarındaki kısmı ise 6. Vakıfhan binasına ilişkin alacaklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 416.120 TL olan alacak çek ve senetlerinin 201.120 TL tutarındaki kısmı Sümerpark AVM kiracıları tarafından verilmiş olup (31 Aralık 2020: 101.021 TL), 215.000 TL tutarındaki kısmı da Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Skycity" ofis projesi kapsamında satış yaptığı ofis sahiplerine ait alacak çek ve senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.939.067	2.755.546
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları	158.928	192.745
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (Dipnot 22)	(126.599)	(9.224)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	<u>2.971.396</u>	<u>2.939.067</u>

Şirket'in Finansal varlıkları ve yükümlülükleri için kur, faiz oranı ve duyarlılık analizleri Dipnot 25'te açıklanmıştır.

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

6 Finansal Borçlanmalar

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

Finansal Borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Banka kredileri	--	5.576.009
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	--	6.198
	--	5.582.207

Banka Kredileri

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli banka kredileri	--	455.021
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	--	5.120.988
	--	5.576.009

Banka kredileri 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla vadesinde ödenerek kapatılmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi 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	TR Libor+%5	2021	2.465.896
Teminatlı banka kredisi	TL	% 14,5	2021	2.655.093
Teminatlı banka kredisi	TL	%9,5	2021	455.021
				5.576.010

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 yıldan kısa	--	5.576.009
	--	8.419.671

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

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 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)	(4.359.290)
Faiz ödemeleri	(301.049)	(1.361.926)
Faiz tahakkukları	241.934	1.432.009
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	--	5.582.207

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

6 Finansal Borçlanmalar (devamı)

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

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. İpotek 23 Aralık 2021 tarihinde banka tarafından kaldırılmıştır.

Şirket, 21 Şubat 2014 tarihinde, genel finansman için 12.125.000 TL limitli %14,5 sabit faiz ile Genel Kredi Sözleşmesi imzalamıştır. Şirket, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla söz konusu limitten toplam 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 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal kiralama borçları, Sky City ofis projesinin finansal kiralama yoluyla makina, teçhizat ve asansör alımından kaynaklanmaktadır.

7 Ticari Borçlar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	202.576	238.622
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	1.500.967	1.684.562
Toplam	1.703.543	1.923.184

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

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ofislere ilişkin diğer alacaklar	28.872	27.548
Verilen depozito ve teminatlar	--	3.814
Personelden alacaklar	153	24
Toplam	29.025	31.386

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
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	228.353	228.353

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer çeşitli borçlar (*)	74.175	168.628
Toplam	74.175	168.628

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla diğer çeşitli borçlar, Sky City bina yönetimine olan aidat borçlarından oluşmaktadır.

9 Stoklar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sky City Ofis Projesi ("Sky City Ofis")	10.843.605	11.712.448
Toplam	10.843.605	11.712.448

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

	2021	2020
Açılış bakiyesi	11.712.448	15.513.383
Girişler	--	84.451
Çıkışlar(*)	(868.843)	(3.885.386)
Kapanış bakiyesi	10.843.605	11.712.448

(*) 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait sırasıyla 868.843 TL ve 3.885.386 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City ofis maliyetlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler 84.451 TL olup, Sky City ile ilgili yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla stoklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı	107.514.000	106.145.000
Değer artış (azalışı) (Dipnot 22)	20.967.000	1.369.000
Toplam	128.481.000	107.514.000

	2021		2020	
	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Denizli Sümerpark AVM	31 Aralık 2021	128.481.000	31 Aralık 2020	107.514.000
		128.481.000		107.514.000

Denizli Sümerpark AVM

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, 12 Mart 2011 tarihinde hizmete açılan Sümerpark AVM'den oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 93.100.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 92.816.660 TL). Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir refansman kredisinin teminatı olarak verilen 1. dereceden 35.000.000 TL bedelli olan ipotek 23 Aralık 2021 tarihinde kaldırılmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin 10 yıllığına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2021 tarihli raporuna göre, Sümerpark AVM'nin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 128.481.000 TL'dir. Gelir indirgeme yaklaşımı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek mevcut değerini belirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelir indirgeme yöntemi ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Gelir indirgeme yönteminde kullanılan varsayımlar:

	2021	2020
İskonto oranı (%)	26,00-22,00	17,0-12,50
Doluluk oranı (%)	48 – 80	60 – 80
Kapitalizasyon oranı (%)	5	5
Tahmini ortalama kira artış oranı (%)	11,50	11,50

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulüne ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi seviyesi 3'tür.

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

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

Söz konusu gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan iskonto oranı, kira artış oranı ve doluluk oranının her birinin ayrı olarak %1 daha yüksek/düşük olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

	Gerçeğe uygun değerdeki değişim	
	2021	2020
İskonto oranı		
%1 artış	1.284.000	(7.332.000)
%1 azalış	(1.285.000)	7.852.000
Kira artış oranı		
%1 artış	1.284.000	8.188.000
%1 azalış	(1.285.000)	(7.743.000)
Doluluk oranı		
%1 artış	1.644.000	1.306.000
%1 azalış	(1.645.000)	(1.448.000)

11 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

İş ortaklıkları

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2021	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2020
Maya Turizm	50	2.130.399	50	1.873.458
		2.130.399		1.873.458

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam varlıklar	5.271.331	3.814.613
Toplam yükümlülükler	(8.055.517)	(7.112.680)
Net yükümlülükler	(2.784.186)	(3.298.067)
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gelirler	874.088	223.468
Giderler (-)	(360.206)	(243.855)
Net dönem zararı ve toplam kapsamlı gelir (%100)	513.882	(20.387)
Eliminasyonlar	--	--
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı (%50)	256.941	(10.194)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 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 (devamı)

Şirket, özkaynak metoduyla muhasebeleştirdiği Maya'daki net yatırımına ilişkin 31 Aralık 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 istismak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaat başlanmamıştır.

Şirket, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde, Maya'nın özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmesinden kaynaklanan karları/zararları ilişikteki finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların karlarından zararlarından paylar altında muhasebeleştirilmiştir.

12 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

Kısa Vadeli Karşılıklar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İzin Karşılığı	341.648	381.926
Dava Karşılığı	5.507	5.507
Toplam	347.155	387.433

Şirketin devam etmekte olan 49 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

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	263.000	35.314.450
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.058.200	607.240
- Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine vermiş olduğu TRİ'ler ⁽ⁱⁱ⁾	1.058.200	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	--	--
	1.321.200	35.951.690

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

13 Taahhütler (devamı)

(i) Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 31 Aralık 2021 ve 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. 31 Aralık 2021 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 1.038.200 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).

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Banka kredilerine istinaden verilen ipotekler	--	35.000.000
Kendi tüzel kişiliği lehine verilen teminat mektupları	318.800	370.250
Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine verilen teminat mektupları	1.058.200	607.240
Toplam	<u>1.377.000</u>	<u>35.977.490</u>

31 Aralık 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.

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

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Verilen Teminat Mektupları:		
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi ("KKTC")	1.058.200	607.240
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	133.000	133.000
Elektrik dağıtım şirketlerine verilen	130.000	130.000
ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.	55.800	55.800
Özelleştirme İdaresi	--	51.450
Toplam	<u>1.377.000</u>	<u>977.490</u>

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı olarak Şirket

Şirket T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile 6. Vakıf Han binasının 12 yıllığına kiralanması için 13 Eylül 2007 tarihinde bir anlaşma imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan faaliyet kiralaması yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
1 yıldan az	--	139.443
	<u>--</u>	<u>139.443</u>

Şirket'in restore et-işlet-devret modeli ile uzun süreli kiralama yöntemi ile varlıkları arasına aldığı Vakıfhan ismiyle maruf binanın Şubat 2020'de sona eren kira sözleşmesi, Vakıflar mevzuatına uygun olarak 1 Ocak 2020 tarihinde, 31 Ocak 2021 tarihinde bitecek şekilde 1 yıllığına uzatılmış ve bu yönde yeni bir kira sözleşmesi imzalanmıştır. Bu tarih itibarıyla sözleşmenin hiçbir borç yükümlülüğü kalmamıştır.

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde faaliyet kiralamaları nedeniyle 139.443 TL (31 Aralık 2020: 1.134.062 TL) kira gideri finansal tablolara yansıtılmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

13 Taahhütler (devamı)

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan olarak Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Sümerpark AVM ve Vakıf Han kiracıları ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan asgari faaliyet kiralaması alacakları aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 yıldan az	712.246	1.399.910
1-5 yıl arası	5.652.837	5.881.858
5 yıldan uzun	7.612.746	10.772.247
	13.977.829	18.054.015

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde, faaliyet kiralamaları kaynaklı 2.692.116 TL (31 Aralık 2020: 4.115.291 TL) kira geliri finansal tablolara yansıtılmıştır.

14 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar ve Çalışanlara Sağlanan

Faydalara İlişkin Karşılıklar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 177.296 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2020: 182.184 TL), 91.252 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2020: 26.617 TL) ödenecek maaşlardan, 86.044 TL (31 Aralık 2020: 155.567 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	306.129	262.913
Toplam	306.129	262.913

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, azami 8.285 TL (31 Aralık 2020: 7.117TL) 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:

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 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 (devamı)

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, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %17,5 enflasyon ve %22,5 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,26 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2020: %4,61). Şirket, 31 Aralık 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 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	262.913	257.884
Hizmet maliyeti	21.845	16.455
Faiz maliyeti	26.608	22.340
Nakit ödenen	(141.674)	(89.883)
Aktüeryal kayıp	136.437	56.117
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	306.129	262.913

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli (*)	267.826	311.509
Peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli (**)	111.959	76.757
Toplam	379.785	388.266

(*) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin önemli bir kısmı peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır.

(**) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler, Skycity ofisleri için Denizli Belediye'sine verilmiş olan avanslardan oluşmaktadır.

Diğer Dönen Varlıklar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş vergiler	52.158	31.717
Toplam	52.158	31.717

Diğer Duran Varlıklar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İndirilecek Katma Değer Vergisi ("KDV")	2.294.348	2.292.935
Toplam	2.294.348	2.292.935

Ertelenmiş Gelirler

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar	95.750	131.255
Alınan avanslar (*)	--	36.380
Gelecek aylara ait gelirler	140.737	20.788
Toplam	236.487	188.423

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

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	26.767	77.839
Toplam	26.767	77.839

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 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 31 Aralık 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 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 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.	8.825.489	6,19	1.976.716	2,22
Diğer (halka açık)	124.933.814	87,64	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.

(*) Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin, Şirket'in yeni pay hakları kullanılmayan ve borsada satılmayan payları satınalma taahhüdü bulunmaktadır.

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 yükseltme kararı alınmıştır. 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 kullandırılmasından 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 31 Aralık 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

31 Aralık 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 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 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 ulaşıncaya kadar birinci tertip genel kanuni yedek akçe; pay sahiplerine %5 oranında kar payı ödedikten sonra kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u ise ikinci tertip genel kanuni yedek akçe olarak ayrılmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 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:***

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 269.819 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:

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

	31 Aralık 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

31 Aralık 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 artırımı nedeniyle çıkarılacak paylar SPK tarafından 17 Şubat 2011 tarih ve GYO.78/75 sayılı karar ile kayda alınmıştır.

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

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

Net dönem zararı

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait 15.151.199 TL tutarında net dönem karı bulunmaktadır (2020: 7.505.353 TL, net dönem zararı). Şirket'in Vergi Usul Kanunu'na göre tuttuğu yasal defterlerindeki net dönem zararı ise 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 8.348.225 TL'dir (2020: 10.350.822 TL, net dönem zararı).

17 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti detayı aşağıdaki gibidir:

<i>Hasılat</i>	2021	2020
Satış amaçlı gayrimenkul satışları ⁽¹⁾	1.042.373	4.669.190
Sümerpark AVM kira gelirleri	2.552.116	2.412.713
6.Vakıfhan kira geliri	140.000	1.702.578
	3.734.489	8.784.481
<i>Satışların maliyeti</i>	2021	2020
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti ⁽²⁾	(868.844)	(3.907.290)
AVM kira gelirleri maliyeti	(2.850.158)	(2.041.474)
6.Vakıfhan kira geliri maliyeti	(139.443)	(1.134.062)
	(3.858.445)	(7.082.826)

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

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 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

Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Noter ve resmi takip giderleri (*)	1.708.214	31.958
Personel giderleri	1.373.207	1.025.215
Danışmanlık giderleri	475.585	310.691
Bina yönetim giderleri	318.185	445.773
Bilgi işlem giderleri	204.702	8.674
Kira giderleri	156.000	41.400
Taşıtlar giderleri	92.538	107.685
Haberleşme giderleri	27.012	28.094
Seyahat giderleri	8.971	12.887
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 11)	--	6.201
Diğer	274.107	204.909
Toplam	4.638.521	2.223.487

(*) 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.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait denetim ücretleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	116.984	96.651
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	32.512	66.679
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	18.558	32.583
Toplam	168.054	195.913

Pazarlama giderleri

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, giderleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Tapu giderleri	52.830	105.858
Hisse borsa payı	29.764	9.543
Reklam ve satış giderleri	1.084	51.952
Toplam	83.678	167.353

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

19 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde amortisman ve itfa payı giderleri bulunmamaktadır (2020: 6.201 TL). 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde personel giderleri toplamı 1.373.207 TL olup genel yönetim giderleri altında muhasebeleştirilmektedir (2020: 1.025.215 TL).

20 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Dipnot 10)	20.967.000	1.369.000
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 5)	126.599	9.224
Diğer	121.684	--
Toplam	<u>21.215.283</u>	<u>1.378.224</u>

Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Kira gideri	(194.438)	--
Diğer	(138.475)	--
Toplam	<u>(332.913)</u>	<u>--</u>

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

21 Finansman Gelirleri

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Mevduat faiz gelirleri	407.880	5.776
Toplam	407.880	5.776

22 Finansman Giderleri

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
İlişkili taraflardan faiz giderleri (Dipnot 3)	948.566	6.490.507
Kredi faiz giderleri	247.921	1.268.808
Satıcılara ödenen gecikme giderleri	63.559	--
Banka masrafları	16.648	26.030
Finansal kiralama faiz giderleri	209	163.203
Kredi komisyon giderleri	--	12.469
Diğer	114.004	36.212
Toplam	1.390.907	7.997.229

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

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen, Maya, %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap döneminde Maya'nın vergilendirilebilir karı bulunmamaktadır. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleşebilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtmamıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

24 Pay Başına Kayıp

Pay başına kayıp tutarı net dönem karının veya zararının Şirket paylarının cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kayıp hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Net dönem zararı	15.151.199	(7.505.353)
<i>Payların ağırlıklı ortalama sayısı</i>		
Ağırlıklı ortalama pay adedi	131.605.082	89.100.000
Pay başına zarar ^(*)	0,115	(0,084)
Sulandırılmış pay başına zarar	0,115	(0,084)

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

25 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Bu dipnot, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler ve Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski

25.1. Kredi riski

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

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***25 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)****25.1. Kredi riski (devamı)**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat (*)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2021					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	1.411.088	--	257.378	684.877
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	--	1.411.088	--	257.378	684.877
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		2.971.396			
-Değer düşüklüğü (-)		(2.971.396)			
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) Kasa ve diğer hazır değerler bakiyesi dahil edilmemiştir.

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat (*)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2020					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	95.232	1.371.532	--	259.739	688.292
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	22.000	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	95.232	1.371.532	--	259.739	688.292
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		2.939.067			
-Değer düşüklüğü (-)		(2.939.067)			
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) Kasa ve diğer hazır değerler bakiyesi dahil edilmemiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

25 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

25.2. Likidite Riski

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, parasal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2021	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Finansal borçlar	--	--	--	--	--
Ticari borçlar	1.703.543	1.703.543	--	1.703.543	--
Diğer borçlar	535.458	535.458	--	535.458	--
Toplam	2.239.001	2.239.001	--	2.239.001	--

31 Aralık 2020	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Finansal borçlar	5.582.207	5.879.015	3.453.490	2.425.525	--
Ticari borçlar	1.923.184	1.923.184	--	1.923.184	--
Diğer borçlar	43.218.030	43.218.030	--	43.218.030	--
Toplam	50.723.421	51.020.229	3.453.490	47.566.739	--

25.3. Piyasa Riski

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

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

Döviz kuru riski

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para cinsinden finansal varlık veya finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu sebeple Şirket dövizde meydana gelen değişimlerden dolayı riske maruz kalmamaktadır.

Faiz oranı riski

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

25 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

25.3. Piyasa riski (devamı)

Faiz oranı riski (devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

	2021	2020
Sabit faizli finansal araçlar		
İlişkili taraflara borçlar	(461.283)	(43.049.402)
Vadeli mevduatlar	78.949	--
Finansal borçlar	--	(3.116.312)
	(382.334)	(46.165.714)
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	--	(2.465.896))
	--	(2.465.896)

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

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde değişken faizli kredisi bulunmamaktadır. 31 Aralık 2020 tarihinde finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem karı/zararı 5.415 TL daha düşük/yüksek olacaktır.

25.4. Sermaye Yönetimi

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

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla net borç/yatırılan sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam finansal borç	--	(5.582.207)
Eksi: Nakit değerler ve bankalar	766.364	690.837
Net finansal borç	766.364	(4.891.370)
Toplam özkaynaklar	143.283.114	74.407.951
Net finansal borç / özkaynaklar oranı	0,53	(6,57)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder. Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir. Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur. Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

26 Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması

Aşağıdaki tabloda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen finansal araçların, değerlendirme yöntemleri verilmiştir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2021			31 Aralık 2020	
	Dipnot	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	4	766.364	766.364	690.837	690.837
Ticari alacaklar	5	1.411.088	1.411.088	1.371.532	1.371.532
Diğer alacaklar	8	257.225	257.225	259.715	259.715
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	--	--	95.232	95.232
Finansal yükümlülükler					
Finansal Borçlanmalar	6	--	--	5.582.207	5.582.207
Ticari borçlar	7	1.500.967	1.500.967	1.684.562	1.684.562
İlişkili taraflara ticari borçlar	3	202.576	202.576	238.739	238.739
İlişkili taraflara diğer borçlar	3	461.283	461.283	43.049.402	43.049.402

27 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 son çeyrekte alışveriş merkezlerinin performansında toparlanmanın gerçekleşmesine neden olmuştur.

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.

28 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

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.

31 Aralık 2021 ve 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 uymuş olup, bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
 31 Aralık 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)	684.877	688.292
B Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	139.324.605	119.226.449
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.130.399	1.873.458
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer Varlıklar		4.476.245	4.441.965
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	146.616.125	126.230.164
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)	461.283	43.049.402
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	143.283.114	74.407.951
Diğer Kaynaklar		2.871.728	3.190.604
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	146.616.125	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)	2.130.399	1.873.458
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	1.321.200	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
31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

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	%95	%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