

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

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
VE AYNI TARİHTE SONA EREN ALTI AYLIK
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

9 Eylül 2022

Bu rapor, 2 sayfa sınırlı denetim raporu ve 32 sayfa finansal tablolar ve finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlardan oluşmaktadır.

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

İçindekiler

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

VARLIKLAR		Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		30 Haziran	31 Aralık
	Dipnotlar	2022	2021
DÖNEN VARLIKLAR		14.336.400	13.370.066
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.990.173	766.364
Ticari alacaklar	5	2.998.631	1.411.088
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	--	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	2.998.631	1.411.088
Diğer alacaklar	7	12.437	29.025
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>		455	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	11.982	29.025
Stoklar	8	9.075.371	10.843.605
Peşin ödenmiş giderler	14	202.194	267.826
Diğer dönen varlıklar	14	57.594	52.158
DURAN VARLIKLAR		132.823.317	133.246.059
Diğer alacaklar	7	228.353	228.353
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		228.353	228.353
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	10	2.289.666	2.130.399
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	128.481.000	128.481.000
Peşin ödenmiş giderler	14	115.342	111.959
Diğer duran varlıklar	14	1.708.956	2.294.348
TOPLAM VARLIKLAR		147.159.717	146.616.125

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)*

KAYNAKLAR		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Dipnotlar			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.699.264	3.026.882
Ticari borçlar	6	2.690.544	1.703.543
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3	785.726	202.576
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	1.904.818	1.500.967
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	218.365	177.472
Diğer borçlar		1.133.980	535.458
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	1.046.623	461.283
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	87.357	74.175
Kısa vadeli karşılıklar	11	508.097	347.155
Ertelenmiş gelirler	14	128.684	236.487
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		128.684	236.487
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	19.594	26.767
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		437.126	306.129
Uzun vadeli karşılıklar	13	437.126	306.129
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		437.126	306.129
ÖZKAYNAKLAR		142.023.327	143.283.114
Ödenmiş sermaye	15	142.560.000	142.560.000
Sermaye düzeltme farkları	15	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	15	517.746	517.746
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	15	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(364.010)	(269.819)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	(364.010)	(269.819)
Geçmiş yıllar zararları	15	(32.194.320)	(47.345.519)
Net dönem zararı		(1.165.596)	15.151.199
TOPLAM KAYNAKLAR		147.159.717	146.616.125

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Haziran 2022 Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak 2022- 30-Haz-22	1-Nis-22 30-Haz-22	1 Ocak 2021- 30-Haz-21	1-Nis-21 30-Haz-21
KAR VEYA ZARAR KISMI:	Dipnotlar				
Hasılat	16	6.569.477	3.776.227	1.570.160	861.141
Satışların maliyeti	16	(4.736.530)	(2.186.767)	(1.588.106)	(861.957)
BRÜT (ZARAR)/ KAR		1.832.947	1.589.460	(17.946)	(816)
Genel yönetim giderleri	17	(2.874.937)	(1.495.246)	(3.328.371)	(957.260)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	17	(54.400)	(13.608)	(36.376)	(6.919)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	153	--	70.749	(21.160)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(58.456)	(58.455)	(69.780)	(69.780)
ESAS FAALİYET ZARARI		(1.154.693)	22.151	(3.381.724)	(1.055.935)
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	5	(191.445)	(39.691)	--	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	10	159.267	82.643	17.924	(14.509)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(1.186.871)	65.103	(3.363.801)	(1.070.444)
Finansman gelirleri	20	108.640	102.688	352.450	145.947
Finansman giderleri	21	(87.365)	(58.783)	(1.343.339)	(139.902)
VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(1.165.596)	109.008	(4.354.690)	(1.064.399)
Dönem vergi geliri / (gideri)	22	--	--	--	--
DÖNEM ZARARI		(1.165.596)	109.008	(4.354.690)	(1.064.399)
Pay başına kayıp	23	(0,008)	(0,001)	(0,031)	(0,007)
Sulandırılmış pay başına kayıp	23	(0,008)	(0,001)	(0,031)	(0,007)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(94.187)	4.091	(123.363)	(72.231)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	13	(94.187)	4.091	(123.363)	(72.231)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(1.259.783)	113.099	(4.478.053)	(1.136.631)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 30 Haziran 2022 Dönemine Ait

Özet Özkaynak Değişim Tablosu

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

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler			Birikmiş zararlar		
	Dipnot lar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Toplam
1 Ocak 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 artırım ile nakit girişi (*)		53.460.000	--	400.401	--	--	--	--	--	53.860.401
Toplam kapsamlı gider		--	--	--	(123.363)	--	--	--	(4.354.690)	(4.478.053)
30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	15	142.560.000	2.481.981	517.746	(256.745)	1.187.526	29.000.000	(47.345.519)	(4.354.690)	123.790.299
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla		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
Transferler		--	--	--	--	--	--	15.151.199	(15.151.199)	--
Toplam kapsamlı gider		--	--	--	(94.191)	--	--	--	(1.165.596)	(1.259.787)
30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	15	142.560.000	2.481.981	517.746	(364.010)	1.187.526	29.000.000	(32.194.320)	(1.165.596)	142.023.327

(*) Dipnot 15'te detaylı açıklanmıştır.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
1 Ocak - 30 Haziran 2022 Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Notlar	2022	2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		602.040	(3.676.172)
Dönem zararı		(1.165.596)	(4.354.690)
<i>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		389.196	92.802
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler	11	160.942	68.773
Kıdem tazminatı karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	13	36.809	24.029
Dava karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	11	--	--
Ticari alacak karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	5	191.445	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	10	(159.267)	(17.924)
Faiz gelirleri/ (giderleri) ile ilgili düzeltmeler, net	20,21	(36.430)	807.240
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet zararı		(972.097)	(3.472.572)
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(1.778.989)	(68.587)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış		--	95.232
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış		(1.778.989)	(163.819)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		16.588	6.101
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış		(455)	--
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)		17.043	6.101
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler	8	1.768.234	225.900
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		642.205	(119.467)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		987.002	(244.564)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış		583.150	(230.495)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)		403.852	(14.069)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(60.903)	(42.412)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış		(60.903)	(42.412)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	13	--	(31.320)
Diğer Nakit Girişleri/(çıkışları)	5	--	70.749
İşletme faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) net nakit		602.040	(3.676.172)
B. Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları		--	--
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki (artış)/azalış		585.339	(42.789.030)
İlişkili taraflara ödenen faiz gideri	21	(72.210)	(917.369)
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişi	15	--	53.860.401
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		--	(4.952.468)
Mevduat faiz gelirleri	20	108.640	352.450
Ödenen faiz		--	(291.551)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		664.398	(214.934)
C. Finansman faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) nakit akışları		1.286.167	5.047.499
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		1.888.207	1.371.327
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	101.966	683.422
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	1.990.173	2.054.749

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2022 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 iştigal 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 2021: 13) kişi çalışmaktadır.

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

Şirket'in (Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı olarak) hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BİST") işlem görmektedir. 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022		31 Aralık 2021	
	Pay %	Tutar %	Pay %	Tutar
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Ardus Gayrimenkul")	6,17	8.800.697	6,17	8.800.697
Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")	6,19	8.825.489	6,19	8.825.489
Diğer (halka açık)	87,64	124.933.814	87,64	124.933.814
Toplam	100,00	142.560.000	100,00	142.560.000

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

Şirket, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK’nın Seri: II, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 9 Eylül 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. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.1.3 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

2.1.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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, 30 Haziran 2022 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar(devamı)

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.1.6 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

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

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

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

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

Aşağıdaki tablo, 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2022 (%)	2021 (%)
Maya	50	50

2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

1 Ocak – 30 Haziran 2022 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler 1 Ocak - 31 Aralık 2021 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır.

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

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

Şirket'in ara dönem özet finansal tablolarında uygulanan muhasebe politikaları, 31 Aralık 2021 dönemine ait finansal tablolarında uygulanan muhasebe politikalarıyla uyumludur.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

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

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

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

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

UMSK, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına izin veren kolaylaştırıcı hükmü 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi Covid-19 ile ilgili kira imtiyazlarını muhasebeleştirmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020'de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler olarak 7 Nisan 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

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

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

Bu durum, bir kira imtiyazı 2020 değişiklikleri uyarınca ilk kolaylaştırıcı uygulama için uygun olmamakla birlikte yeni uzatma sonucunda muafiyet için uygun hale gelirse, kiracıların önceki kiralamada yapılan değişiklikle birlikte 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.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

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

TFRS 16 'Kiralamalar' - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte)

COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayımlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2 (1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte)

Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.

30 Haziran 2022 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 Grup tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişiklikler

Yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'de bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

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

TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler

Bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

TMS 16 'Maddi Duran Varlıklar' da yapılan değişiklikler

Bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler

Bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 'Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması', TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

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 değerlendirme yöntemi) – 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.

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.

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.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

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

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.

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

Grup, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***3 İlişkili Taraf Açıklamaları**

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

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

Şirket'in, 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Dönen Varlıklar		
<i>Diğer alacaklar</i>		
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	455	--
Toplam	455	--
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Ticari borçlar</i>		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	141.406	201.406
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	644.320	--
Global Gemicilik ve Nakliyat Hizmetleri	--	1.170
Toplam	785.726	202.576
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Diğer borçlar</i>		
Global Yatırım Holding A.Ş.	1.046.623	461.283
Toplam	1.046.623	461.283

Şirket'in, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, ticari borçlar içerisinde sınıflanan 141.406 TL, Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerine ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır (31 Aralık 2021: 201.406 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 Ardus'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. 30 Haziran 2022 tarihinde ilgili borcun adat faiz oranı için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı olan %15,75 kullanılmıştır (31 Aralık 2021: %16,75).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

3 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)**İlişkili taraf işlemleri**

Şirket'in, 30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Sigorta giderleri				
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	97.401	48.701	79.787	79.787
Kira giderleri				
Global Holding	111.946	55.973	62.400	46.800
Faiz gideri				
Ardus Gayrimenkul (*)	--	--	917.369	--
Global Holding	72.210	53.790	--	--
Diğer giderler				
Global Holding	251.858	193.592	--	--

(*) 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. 30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Maaş	340.785	108.202
Huzur Hakkı	257.461	89.030
Prim	--	7.710
	598.246	204.942

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri'nin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kasa	6.052	2.538
Bankalar	1.984.121	763.826
- Vadeli mevduat	12.367	78.949
- Vadesiz mevduat	1.971.754	684.877
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	1.990.173	766.364
Bloke mevduat	--	(664.398)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.990.173	101.966

Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri içerisinde yer alan vadeli mevduatı TL olup faiz oranı %18,50'dir.

Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: 664.398 TL). 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde Şirket'in blokaj tutarı bulunmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

5 Ticari Alacaklar

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.998.631	1.411.088
Toplam	2.998.631	1.411.088

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır.

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2021
Alıcılar	989.620	994.968
Alacak çek ve senetleri	2.009.011	416.120
Şüpheli alacaklar	3.162.841	2.971.396
Şüpheli alacaklar karşılığı(-)	(3.162.841)	(2.971.396)
Toplam	2.998.631	1.411.088

Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla "Alıcılar" hesabının tamamı Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından oluşmaktadır.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, 2.009.011 TL olan alacak çek ve senetlerinin 429.831 TL tutarındaki kısmı Sümerpark AVM kiracıları tarafından verilmiş olup (31 Aralık 2021: 201.120 TL), 1.579.180 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 2021: 215.000 TL).

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

30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.971.396	2.939.067
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları	191.445	--
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (Dipnot 19)	--	(70.749)
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	3.162.841	2.868.318

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

6 Ticari Borçlar

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara borçlar	1.904.818	1.500.967
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 3)	785.726	202.576
Toplam	2.690.544	1.703.543

7 Diğer Alacaklar ve Borçlar

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Ofislere ilişkin diğer alacaklar	11.982	28.872
Personelden alacaklar	--	153
Toplam	11.982	29.025

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	228.353	228.353
Bank Asya'dan olan alacak (*)	--	403.126
Karşılık ayrılan Bank Asya alacağı (-)	--	(403.126)
Toplam	228.353	228.353

(*) Bank Asya'dan alacaklar 8 Mart 2022 tarihinde tahsil edilerek kapatılmıştır.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Diğer Çeşitli Borçlar (*)	87.357	74.175
Toplam	87.357	74.175

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

8 Stoklar

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla stoklar satış amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Sky City Ofis Projesi (“Sky City Ofis”)	9.075.371	10.843.605
	9.075.371	10.843.605

30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	10.843.605	11.712.448
Çıkışlar(*)	(1.768.234)	(225.900)
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	9.075.371	11.486.548

(*)30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 1.768.233 TL ve 2021 tarihine ait 225.900 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City Ofis maliyetlerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla stoklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

9 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

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

Denizli Sümerpark AVM

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

30 Haziran 2022 itibarıyla, Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 93.100.000 TL’dir (31 Aralık 2021: 93.100.000 TL).

30 Haziran 2022 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.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

10 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar**İş ortaklıkları**

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlenen iş ortaklıklarının taşınan değerleri ve özkaynak yöntemine konu sahiplik oranları aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2022	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2021
Maya	50	2.289.666	50	2.130.399
		2.289.666		2.130.399

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Toplam varlıklar	6.132.804	5.271.331
Toplam yükümlülükler	(8.598.455)	(8.055.517)
Net yükümlülükler	(2.465.651)	(2.784.186)

	30 Haziran 2022	30 Haziran 2021
Gelirler	588.922	242.768
Giderler (-)	(270.388)	(206.921)
Kar / (Zarar) ve toplam kapsamlı gelir (%100)	318.534	35.848
Eliminasyonlar	--	--
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı (%50)	159.267	17.924

Şirket, özkaynak metoduyla muhasebeleştirdiği Maya'daki net yatırımına ilişkin 30 Haziran 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 istismlak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaat başlanmamıştır.

Şirket, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde, Maya'nın özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmesinden kaynaklanan karları ilişikteki finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların karlarından paylar altında muhasebeleştirilmiştir.

11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar**Kısa Vadeli Karşılıklar**

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İzin karşılığı	502.590	341.648
Dava karşılığı	5.507	5.507
Toplam	508.097	347.155

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar (devamı)**

Şirketin devam etmekte olan 56 adet dava dosyası ve icra takibi bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 49 adet). Finansal tabloları etkileyecek düzeyde davalar için karşılık ayrılmaktadır. Devam eden icra takiplerine ilişkin olarak ticari alacaklardaki değer düşüklüğü karşılığını muhasebeleştirmektedir (Dipnot 5).

12 Taahhütler

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	263.000	263.000
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.353.520	1.058.200
- Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine vermiş olduğu TRİ'ler ⁽ⁱⁱ⁾	1.353.520	1.058.200
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	--	--
	1.616.520	1.321.200

⁽ⁱ⁾ Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin tamamı TL cinsindendir.

⁽ⁱⁱ⁾ Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı lehine vermiş olduğu TRİ'leri (Şirket'in söz konusu ortaklıklardaki kontrol oranı nispetinde) kapsamaktadır. 30 Haziran 2022 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 1.333.520 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir (31 Aralık 2021: 80.000 ABD Doları karşılığı 1.038.200 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir).

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2021: %0).

Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerindeki ipotekler Dipnot 9'da açıklanmıştır.

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, verilen teminat mektupları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi ("KKTC")	1.353.520	1.058.200
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	133.000	133.000
Elektrik dağıtım şirketlerine verilen	--	130.000
Özelleştirme İdaresi	55.800	55.800
Toplam	1.542.320	1.377.000

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, 218.365 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2021: 177.472 TL) 120.674 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2021: 91.252 TL) ödenecek maaşlardan, 97.691 TL (31 Aralık 2021: 86.044 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	437.126	306.129
Toplam	437.126	306.129

Şirket, Türkiye’deki mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, 15.371 TL (31 Aralık 2021: 8.285 TL) ile sınırlandırılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2022 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 2021: %4,26). Şirket, 30 Haziran 2022 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 muhasebeleştirmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	306.129	262.913
Hizmet maliyeti	12.124	10.834
Faiz maliyeti	24.686	13.195
Nakit ödenen	--	(31.320)
Aktüeryal kazanç	94.187	123.363
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	437.126	378.985

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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

Peşin Ödenmiş Giderler

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli	202.194	267.826
Peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli	115.342	111.959
Toplam	317.536	379.785

Diğer Dönen Varlıklar

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenmiş vergiler	57.594	52.158
Toplam	57.594	52.158

Diğer Duran Varlıklar

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait diğer duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İndirilecek Katma Değer Vergisi ("KDV")	1.708.956	2.294.348
Toplam	1.708.956	2.294.348

Ertelenmiş Gelirler

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	95.750	95.750
Gelecek aylara ait gelirler	32.935	140.737
Toplam	128.684	236.487

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket'e ait diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	19.594	26.767
Toplam	19.594	26.767

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

15 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş sermaye ve sermaye düzeltme farkları

Şirket'in 30 Haziran 2022 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 2021: 0,01 TL nominal değerde hamiline yazılı toplam 14.256.000.000 adet pay).

Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022		31 Aralık 2021	
Hissedarlar	Nominal değer	%	Nominal değer	%
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (*)	8.800.697	6,17	8.800.697	6,17
Global Yatırım Holding A.Ş.	8.825.489	6,19	8.825.489	6,19
Diğer (halka açık)	124.933.814	87,64	124.933.814	87,64
Ödenmiş Sermaye	142.560.000	100,00	142.560.000	100,00
Sermaye Düzeltme Farkları	2.481.981		2.481.981	
Düzeltilmiş Sermaye	145.041.981		145.041.981	

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 satılamayan 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.

Paylara ilişkin primler (iskontolar)

Pay ihraç primleri, iptal edilen ortaklık payları, kontrol gücü devam eden ortaklıkların pay satış karları gibi sermaye hareketleri dolayısıyla ortaya çıkan ve sermayenin bir parçası sayılan tutarların izlendiği kalemdir. Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarında paylara ilişkin primleri 517.746 TL'dir (31 Aralık 2021: 517.746 TL).

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***15****Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri (devamı)****Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (devamı)**

Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 ve tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
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 ulaşınca kadar birinci tertip genel kanuni yedek akçe; pay sahiplerine %5 oranında kar payı ödendikten sonra kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u ise ikinci tertip genel kanuni yedek akçe olarak ayrılmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı ödenmiş sermayesinin %0,38'i oranında olup, ikinci tertip genel kanuni yedek akçe için herhangi bir sınır bulunmamaktadır. Söz konusu yedek akçeler Şirket'in ödenmiş sermayesinin yarısını aşmadığı sürece, sadece zararların kapatılmasında, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

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

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 364.010 TL (kayıp) (31 Aralık 2021: 269.819 TL kayıp) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıplardan oluşmaktadır.

Geçmiş yıllar zararlar

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

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl zararları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıllar zararları	(32.232.958)	(47.384.157)
Toplam	(32.194.320)	(47.345.519)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

15 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri (devamı)

Diğer Yedekler

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

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

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

Net dönem zararı

Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 1.165.596 TL tutarında net dönem zararı bulunmaktadır (30 Haziran 2021: 4.354.690 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

16 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in, 30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Hasılat				
Satış amaçlı gayrimenkul satışları ⁽¹⁾	4.846.176	2.819.490	296.610	296.610
Sümerpark AVM kira gelirleri	1.723.301	956.737	1.133.550	564.531
6.Vakıfhan kira geliri	--	--	140.000	--
	6.569.477	3.776.227	1.570.160	861.141
Satışların maliyeti				
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti ⁽²⁾	(1.768.235)	(767.601)	(225.900)	(225.900)
AVM kira gelirleri maliyeti	(2.968.295)	(1.419.166)	(1.222.763)	(636.057)
6.Vakıfhan kira geliri maliyeti	--	--	(139.443)	--
	(4.736.530)	(2.186.767)	(1.588.106)	(861.957)

⁽¹⁾ 30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın tamamı Sky City ofis projesinden oluşmaktadır.

⁽²⁾ 30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyetinin tamamı Sky City ofis, projesinden oluşmaktadır.

17 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri**Genel yönetim giderleri**

30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Personel giderleri	1.464.720	716.503	808.404	360.246
Danışmanlık giderleri	340.581	204.280	173.965	117.469
Bilgi işlem giderleri	273.489	270.244	182.356	167.052
Bina yönetim giderleri	203.808	96.287	163.850	112.838
Noter ve resmi takip giderleri(*)	155.970	4.835	1.682.362	4.258
Taşıt giderleri	123.033	56.787	39.130	20.035
Kira giderleri	111.946	55.973	62.400	46.800
Haberleşme giderleri	10.184	6.448	7.786	4.173
Seyahat giderleri	8.712	5.554	3.580	1.395
Diğer	182.494	78.335	204.538	122.994
	2.874.937	1.495.246	3.328.371	957.260

(*) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Noter ve resmi takip giderleri içerisinde yer alan 1.645.334 TL, İstanbul 34. İcra Müdürlüğü'nün 2020/17602 E. dosyası üzerinden Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Ardus") lehine haciz konulan tüm taşınmazlar üzerindeki hacizlerin 11 Şubat 2021 tarihinde kaldırılması ve icra dosyasının tamamen kapatılmasına ilişkin olarak ödenmiş dava takip gideridir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

17 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri (devamı)

Pazarlama giderleri

30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Tapu giderleri	35.218	13.608	6.450	6.450
Reklam ve satış giderleri	--	--	804	148
Hisse borsa payı	19.182	--	29.122	321
Toplam	54.400	13.608	36.376	6.919

18 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde oluşan amortisman ve itfa giderleri yoktur. 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde personel giderleri 1.464.720 TL'dir (30 Haziran 2021: 808.404 TL).

19 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Diğer	153	--	--	--
Konusu kalmayan karşılıklar	--	--	70.749	(21.160)
Toplam	153	--	70.749	(21.160)

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Kira gideri	--	--	(69.722)	(69.722)
Diğer	(58.456)	(58.457)	(58)	(58)
Toplam	(58.456)	(58.457)	(69.780)	(69.780)

20 Finansman Gelirleri

30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Mevduat faiz gelirleri	108.640	102.688	352.450	145.947
Toplam	108.640	102.688	352.450	145.947

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

21 Finansman Giderleri

30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
İlişkili taraflardan faiz giderleri (Dipnot 3)	72.210	53.790	917.369	--
Kredi faiz giderleri	--	--	242.114	83.332
Satıcılara ödenen gecikme giderleri	--	--	63.559	63.559
Banka masrafları	14.760	4.993	10.784	2.807
Finansal kiralama faiz giderleri	--	--	207	37
Kredi komisyon giderleri	--	--	--	--
Diğer	395	--	109.306	(9.833)
Toplam	87.365	58.783	1.343.339	139.902

22 Vergiler

Şirket'in portföy işletmeciliğinden doğan kazancı 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin (d) bendi gereği kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu nedenle, 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen, Maya, %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleşebilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtmamıştır.

23 Pay Başına Kayıp

Pay başına kayıp tutarı net dönem karının veya zararının Şirket paylarının cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. 30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kayıp hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Net dönem karı/(zararı)	(1.165.596)	109.008	(4.354.690)	(1.064.399)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı				
Ağırlıklı ortalama pay adedi	142.560.000	142.560.000	142.560.000	142.560.000
Pay başına kar/(zarar) (*)	(0,008)	0,001	(0,031)	(0,007)

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

24 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

- 1) Şirketimiz ile Şirketimizin bağlı olduğu şirketler topluluğu üyesi olan Tres Enerji Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş. ("Tres Enerji") arasında, Şirketimize ait, Denizli'de bulunan Sümerpark Alışveriş Merkezi'nin ("AVM") çatısına AVM'nin öz tüketimine yönelik bir güneş enerjisi santrali kurulum ve işletme sözleşmesi ("Sözleşme") 6 Temmuz 2022 tarihinde imzalanmıştır.

Sözleşme konusu güneş enerjisi santralinin ("GES") Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği hükümlerine göre gerçekleştirilmesi öngörülmektedir. Yap-işlet-devret modeli kapsamında tüm yatırım harcaması ve 25 yıl süre ile işletmesi Tres Enerji tarafından üstlenilecek olan GES'in, ilk aşamada 2,4 MW kapasite ile AVM çatısına kurulması planlanmaktadır. Ayrıca Taraflar, aynı dağıtım bölgesi içerisinde, 8 MW veya mutabık kalacakları daha yüksek bir kapasiteye kadar arazi uygulamalı bir güneş enerjisi santrali daha kurulabileceği hususunda da anlaşmışlardır. AVM'nin çatısında GES'in kurulacağı alanlara ilişkin olarak Taraflar arasında ayrı bir kira sözleşmesi de imzalanmıştır. Tres Enerji'ye Sözleşme tahtında vereceği hizmet için hizmet bedeli ödenecek olup, Şirketimiz de kira sözleşmesi tahtında gelir elde edecektir.

- 2) Şirketimizin 2021 yılı faaliyet hesaplarının görüşüleceğinin ilan edildiği Olağan Genel Kurul Toplantısı 29 Temmuz 2022 tarihinde İstanbul'da akdedilmiştir. 2021 yılı faaliyet ve hesapları ile ilgili olarak Olağan Genel Kurul toplantısında;
- a) 2021 yılı Bilanço, Gelir-Gider Tablosu ve mali tablolarının müzakeresi ve onayı TTK m. 420 uyarınca bir ay sonraya bırakılmıştır.
- b) Yönetim kurulu üyelerinin ibrası TTK m. 420 uyarınca bir ay sonraya bırakılmıştır.
- c) 31.12.2021 tarihinde sona eren mali yıla ilişkin, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda hazırlanan mali tablolarda dönem karı bulunmasına rağmen vergi mevzuatı kapsamında ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı'na göre tutulan solo/yasal mali tablolarda dönem zararı bulunması sebebiyle 2021 faaliyet dönemine ilişkin kar dağıtılamayacağı hususunda Genel Kurula bilgi verilmesi TTK m. 420 uyarınca bir ay sonraya bırakılmıştır.
- d) Şirketin Yönetim Kurulu Üyeliklerine Ekrem KORKMAZ, Erdin ÖZEL, Halil ÜRÜN, Sami DUMAN (bağımsız üye) ve Murat TAŞYÜREK (bağımsız üye) üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmelerine,
- e) 29 Temmuz 2022 Cuma günü yapılan Pera GYO Olağan Genel Kurulu'nda 2022 mali yılı bağımsız dış denetimini yapmak üzere, normal planlanan ve halihazırda yarıyıl mali tabloları için çalışmaları yapan PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş. teklif edilmiş olup oy çokluğu ile red edilmiş ve Yeni Yönetim Kurulu Başkanı Ekrem Korkmaz'ın önerdiği KPMG Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Genel Kurul sonrasında KPMG ile yapılan müzakereler neticesinde KPMG denetçi olmayı kabul etmemiştir ve bağımsızlık beyanı da bulunmamaktadır.
- 7 Eylül 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında;
- a) 2021 yılına ilişkin bilanço ve kar-zarar hesapları oy çokluğu ile red edilmiştir.
- b) Yönetim kurulu oy çokluğu ile 2021 yılı faaliyetlerinden dolayı ibra edilmemişlerdir.
- c) Kar pay dağıtılmayacağına dair yönetim kurulu kararı hakkında genel kurula bilgilendirme yapıldı.
- d) 2022 yılı için denetçi olarak PKF Aday Bağımsız Denetim SMMM A.Ş. firması genel kurulun onayına sunuldu oy birliği ile kabul edildi.

- 3) Şirket'in 29.07.2022 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu üyeliklerine seçim yapılmış olması nedeniyle, Yönetim Kurulumuz 13.08.2022 tarihinde yaptığı toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca;

-Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 3 kişiden oluşmasına ve Murat TAŞYÜREK (Başkan) ve Halil ÜRÜN'ün (Üye) komite üyeliklerine atanmasına, Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Berati USTA'nın Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görev yapmasına,

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

24 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar (devamı)

-Denetim Komitesi'nin 2 Bağımsız Yönetim Kurulu üyesinden oluşmasına ve Murat TAŞYÜREK (Başkan) ve Sami DUMAN'ın (Üye) komite üyeliklerine atanmasına,

-Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin 2 kişiden oluşmasına ve Murat TAŞYÜREK (Başkan) ve Sami DUMAN'ın (Üye) komite üyeliklerine atanmasına karar vermiştir.

4) 25 Ağustos 2022 tarihinde Şirket'in merkez adresi Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi 193 Apt Blok N193 İç Kapı N2 Şişli/İstanbul adresinden Zümrütevler Mahallesi Hanımeli Caddesi N2 İç Kapı N1 Maltepe/İstanbul adresine taşınmıştır.

5) Şirket Genel Müdürü Gökhan Özer 31 Ağustos 2022 tarihinde istifa ederek görevinden ayrılmıştır. Genel Müdürlük görevine Muhammed Halit Sönmez atanmıştır.

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

Yoktur.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 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

30 Haziran 2022 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	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.971.754	684.877
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	137.556.371	139.324.605
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.289.666	2.130.399
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	455	--
Diğer Varlıklar		5.341.471	4.476.245
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	147.159.717	146.616.125
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	--	--
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	1.046.623	461.283
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	142.023.329	143.283.114
Diğer Kaynaklar		4.089.765	2.871.728
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	147.159.717	146.616.125

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 Kısımları	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)	2.289.666	2.130.399
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	1.542.320	1.321.200
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa			
K Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası			
L Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	--	--

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari /Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli					
1 Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	K/D	%0	%0	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı					
2 Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	(B+A1)/D	%93	%95	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A+C-A1)/D	%3	%2	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule					
Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	(A3+B1+C1)/D	%2	%1	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	B2/D	%0	%0	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	C2/D	%0	%0	≤%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	(E+F+G+H+J)/I	%2	%1	≤%500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve					
8 TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A2-A1)/D	%0	%0	≤%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının					
9 Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	L/D	%0	%0	≤%10