

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

**31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
VE AYNI TARİHTE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

12 Mayıs 2021

*Bu rapor, 36 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	15
4	Nakit ve Nakit Benzerleri	16
5	Ticari Alacaklar	17
6	Finansal Borçlanmalar	18
7	Ticari Borçlar.....	20
8	Diğer Alacaklar ve Borçlar	20
9	Stoklar.....	21
10	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	21
11	Maddi Duran Varlıklar.....	22
12	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	23
13	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	24
14	Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar	24
15	Taahhütler	25
16	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar ve Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar 26	
17	Peşin Ödenmiş Giderler, Ertelenmiş Gelirler, Diğer Varlık ve Yükümlülükler	27
18	Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	28
19	Hasılat ve Satışların Maliyeti.....	31
20	Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri.....	31
21	Niteliklerine Göre Giderler	32
22	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler.....	32
23	Finansman Gelirleri	32
24	Finansman Giderleri	33
25	Vergiler	33
26	Pay Başına Kayıp.....	33
27	Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	33
28	Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	34
	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	34

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu

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

VARLIKLAR		Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Dipnotlar			
DÖNEN VARLIKLAR		18.276.133	14.244.661
Nakit ve nakit benzerleri	4	4.978.056	690.837
Ticari alacaklar	5	1.275.044	1.466.764
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	--	95.232
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	1.275.044	1.371.532
Diğer alacaklar	8	70.512	31.386
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	70.512	31.386
Stoklar	9	11.712.448	11.712.448
Peşin ödenmiş giderler	17	198.033	311.509
Diğer dönen varlıklar	17	42.040	31.717
DURAN VARLIKLAR		112.189.593	111.985.503
Diğer alacaklar	8	228.353	228.353
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		228.353	228.353
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	1.905.891	1.873.458
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	107.514.000	107.514.000
Maddi duran varlıklar	11	--	--
Maddi olmayan duran varlıklar	12	--	--
Peşin ödenmiş giderler	17	76.757	76.757
Diğer duran varlıklar	17	2.464.592	2.292.935
TOPLAM VARLIKLAR		130.465.726	126.230.164

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu

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

KAYNAKLAR		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Mart 2021	31 Aralık 2020
	Dipnotlar		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.244.122	51.559.300
Kısa vadeli borçlanmalar	6	115.070	455.021
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	2.223.987	5.127.186
Ticari borçlar	7	1.773.484	1.923.184
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3	76.179	238.622
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1.697.305	1.684.562
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	133.828	182.184
Diğer borçlar		283.789	43.218.030
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	132.336	43.049.402
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	151.453	168.628
Kısa vadeli karşılıklar	14	456.021	387.433
Ertelenmiş gelirler	17	192.825	188.423
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		192.825	188.423
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	65.118	77.839
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		294.674	262.913
Uzun vadeli karşılıklar	16	294.674	262.913
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		294.674	262.913
ÖZKAYNAKLAR		124.926.930	74.407.951
Ödenmiş sermaye	18	142.560.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	18	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		517.746	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	18	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(184.514)	(133.382)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(184.514)	(133.382)
Geçmiş yıllar zararları	18	(47.345.519)	(39.840.166)
Net dönem zararı		(3.290.290)	(7.505.353)
TOPLAM KAYNAKLAR		130.465.726	126.230.164

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2021 Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Mart 2020
Notlar			
KAR VEYA ZARAR KISMI:			
Hasılat	19	709.019	1.747.499
Satışların maliyeti	19	(726.149)	(1.509.587)
BRÜT KAR		(17.130)	237.912
Genel yönetim giderleri	20	(2.371.111)	(553.827)
Pazarlama giderleri	20	(29.457)	(36.499)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	91.909	9.224
FAALİYET ZARARI		(2.325.789)	(343.190)
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	5	--	(273.473)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	13	32.433	17.212
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(2.293.356)	(599.451)
Finansman gelirleri	23	206.503	4.097
Finansman giderleri	24	(1.203.437)	(496.075)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR		(3.290.290)	(1.091.429)
Dönem vergi geliri / (gideri)	25	--	--
DÖNEM ZARARI		(3.290.290)	(1.091.429)
Pay başına kayıp	26	(0,023)	(0,012)
Sulandırılmış pay başına kayıp	26	(0,023)	(0,012)
DİĞER KAPSAMLI GİDER		(51.132)	(17.965)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları, net	16	(51.132)	(17.965)
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(3.341.422)	(1.109.394)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Mart 2021 Dönemine Ait

Özet Özkaynak Değişim Tablosu

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

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler			Birikmiş zararlar		
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer yedekler	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem zararı	Toplam	
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla	89.100.000	2.481.981	117.345	(77.265)	1.187.526	29.000.000	(31.638.006)	(8.202.160)	81.969.421	
Transferler	--	--	--	-	--	--	(8.202.160)	8.202.160	--	
Toplam kapsamlı gider	--	--	--	(17.965)	--	--	--	(1.091.429)	(1.109.394)	
31 Mart 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	89.100.000	2.481.981	117.345	(95.230)	1.187.526	29.000.000	(39.840.166)	(1.091.429)	80.860.027
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	--	--	--	(51.132)	--	--	--	(3.290.290)	(3.341.422)	
31 Mart 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	142.560.000	2.481.981	517.746	(184.514)	1.187.526	29.000.000	(47.345.519)	(3.290.290)	124.926.930

(*) Dipnot 18'de detaylı açıklanmıştır.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
1 Ocak - 31 Mart 2021 Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Notlar	2021	2020
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		(3.290.290)	(1.091.429)
<i>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	--	2.960
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		80.536	289.758
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		80.536	16.285
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	5	--	273.473
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	(32.433)	(17.212)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	24	1.076.321	477.376
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet zararı		(2.165.866)	(338.547)
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		99.810	(268.862)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış		95.232	(41.757)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış		4.578	(227.105)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(39.126)	(5.613)
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış		--	(7.959)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)		(39.126)	2.346
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		--	579.633
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(68.503)	141.082
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(149.512)	583.442
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış		(162.443)	35.449
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)		12.931	547.993
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(73.850)	46.896
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış		(73.850)	46.896
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(31.320)	--
Diğer Nakit Girişleri(çıkışları)	5	91.909	9.224
İşletme faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) net nakit		(2.336.458)	747.255
B. Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları			
		--	--
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki (artış)/azalış		(43.834.436)	1.102.255
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişi	18	53.860.401	--
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(3.206.224)	(1.304.683)
Ödenen faiz	6	(196.064)	(429.818)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(45.677)	(106.430)
C. Finansman faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) nakit akışları		6.578.000	(738.676)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		4.241.542	8.579
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	683.422	134.424
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	4.924.964	143.003

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 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 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 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 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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 12 Mayıs 2021 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu’nun değiştirmek, 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.

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

Şirket	2021 (%)	2020 (%)
Maya	50	50

2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

1 Ocak – 31 Mart 2021 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler 1 Ocak - 31 Aralık 2020 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır.

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

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

31 Mart 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 tabloları yayımlanmak için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

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

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

TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan 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 gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

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

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

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

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardındadeğişiklik 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 değişiklikle birlikte ,artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır.

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

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 gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

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

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

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

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

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

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- 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.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

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

Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi

UFRS'deki iyileştirmeler

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

TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerindikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü'nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

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

Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi (devamı)
UFRS'deki iyileştirmeler

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

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

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

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

UMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

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

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

Değişiklikler, daha önceden düzeltilmiş önemlilik tanımı ile tutarlıdır:

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

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

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

Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi (devamı)
UFRS'deki iyileştirmeler

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

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

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

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

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

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

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

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

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket ara dönem özet finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarını içermesi gereken açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihli finansal tabloları ile birlikte okunmalıdır. Ayrıca, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Dönen Varlıklar		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	--	95.232
Toplam	--	95.232
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Ticari borçlar</i>		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	76.179	238.622
Toplam	76.179	238.622
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Diğer borçlar</i>		
Global Yatırım Holding A.Ş.	132.336	--
Ardus Gayrimenkul	--	43.049.402
Toplam	132.336	43.049.402

Şirket'in, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, ticari borçlar içerisinde sınıflanan 76.179 TL, Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerine ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır (31 Aralık 2020: 238.622 TL).

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2021	1 Ocak – 31 Mart 2020
Kira geliri		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	--	3.144
Diğer gelir		
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	--	6.745
Sigorta giderleri		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	--	25.835
Kira giderleri		
Global Yatırım Holding A.Ş.	15.600	--
Rıhtım 51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	10.350
Faiz gideri		
Ardus Gayrimenkul(*)	917.369	--
Diğer giderler		
Ardus Gayrimenkul	--	32.735

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

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Maaş	54.110	96.109
Huzur Hakkı	44.515	44.515
Prim	4.933	2.777
	103.558	143.401

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kasa	14.199	2.545
Bankalar	4.963.857	688.292
- Vadeli mevduat	4.839.722	--
- Vadesiz mevduat	124.135	688.292
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	4.978.056	690.837
Bloke mevduat	(53.092)	(7.415)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	4.924.964	683.422

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri içerisinde yer alan vadeli mevduatı TL olup faiz oranı aralığı %18,50- %18,75'tir.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 53.092 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 7.415 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***5****Ticari Alacaklar**

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	--	95.232
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.275.044	1.371.532
Toplam	1.275.044	1.466.764

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alıcılar	1.064.619	1.270.511
Alacak çek ve senetleri	210.425	101.021
Şüpheli alacaklar	2.847.158	2.939.067
Şüpheli alacaklar karşılığı(-)	(2.847.158)	(2.939.067)
Toplam	1.275.044	1.371.532

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, 1.064.619 TL olan "Alıcılar" hesabının 1.044.619 TL tutarındaki kısmı, Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından (31 Aralık 2020: 793.017 TL), 20.000 TL tutarındaki kısmı ise 6. Vakıfhan binasına ilişkin alacaklarından (31 Aralık 2020: 477.494 TL) oluşmaktadır.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin tamamı Sümerpark AVM kiracıları tarafından verilmiştir. 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Skycity" ofis projesi kapsamında satış yaptığı ofis sahiplerine ait alacak çek ve senetleri bulunmamaktadır.

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

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

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.939.067	2.755.546
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları	--	273.473
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (Dipnot 22)	(91.909)	(9.224)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	2.847.158	3.019.795

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

6 Finansal Borçlanmalar

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

Finansal Borçlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Banka Kredileri	2.339.057	5.576.009
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	6.198
	2.339.057	5.582.207

Banka Kredileri

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	2.223.987	5.120.988
Kısa Vadeli Banka Kredileri	115.070	455.021
	2.339.057	5.576.009

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, açık olan banka kredilerine ilişkin vade ve şartlar aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2021				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatl bank kredisi	TL	%14,5	2021	1.524.604
Teminatl bank kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	699.383
Teminatl bank kredisi	TL	%9,5	2021	115.070
				2.339.057
31 Aralık 2020				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatl bank kredisi	TL	%14,5	2021	2.655.093
Teminatl bank kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	2.465.896
Teminatl bank kredisi	TL	%9,5	2021	455.020
				5.576.009

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***6 Finansal Borçlanmalar (devamı)**

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
1 yıldan kısa	2.339.057	5.576.009
	2.339.057	5.576.009

Finansal Kiralama Borçları

31 Mart 2021			
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	--	--	--
	--	--	--
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 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal borçlar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	5.582.207	8.871.414
Anapara ödemeleri	(3.206.224)	(1.304.683)
Faiz ödemeleri	(196.064)	(429.818)
Faiz tahakkukları	159.138	477.376
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	2.339.057	7.614.289

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

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Şirket, 28 Nisan 2020 tarihinde, genel finansman için 1.000.000 TL limitli kredi kullanmıştır. Kredinin vadesi Nisan 2021'dir.

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

7 Ticari Borçlar

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara borçlar	1.697.305	1.684.562
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 3)	76.179	238.622
Toplam	1.773.484	1.923.184

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ofislere ilişkin diğer alacaklar	44.740	27.548
Personelden alacaklar	21.958	24
Verilen depozito ve teminatlar	3.814	3.814
Toplam	70.512	31.386

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Diğer Çeşitli Borçlar (*)	151.453	168.628
Toplam	151.453	168.628

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***9****Stoklar**

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Sky City Ofis Projesi (“Sky City Ofis”)	11.712.448	11.712.448
	11.712.448	11.712.448

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

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	11.712.448	15.513.383
Çıkışlar ^(*)	--	(579.633)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	11.712.448	14.933.750

^(*)31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 579.633 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City Ofis maliyetlerinden oluşmaktadır.

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

10**Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

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

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

Denizli Sümerpark AVM

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

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

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

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

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

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

11 Maddi Duran Varlıklar

31 Mart 2021 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2021	Girişler	31 Mart 2021
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	534.563	--	534.563
Toplam	567.163	--	567.163

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2021	Cari Dönem Amortismanı	31 Mart 2021
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(534.563)	--	(534.563)
Toplam	(567.163)	--	(567.163)
Net maddi duran varlıklar	--		--

31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2020	Girişler	31 Mart 2020
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	534.563	--	534.563
Toplam	567.163	--	567.163

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2020	Cari Dönem Amortismanı	31 Mart 2020
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(528.474)	(2.848)	(531.322)
Toplam	(561.074)	(2.848)	(563.922)
Net maddi duran varlıklar	6.089		3.241

31 Mart 2020 tarihinde sona eren yıla ait amortisman ve itfa paylarının 2.960 TL'si genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Mart 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerinde sigorta ve teminat tutarı bulunmamaktadır.

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

12 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Mart 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2021	Girişler	31 Mart 2021
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	84.547	--	84.547
Toplam	2.782.871		2.782.871

		Cari Dönem İtfa payı	
Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2021		31 Mart 2021
Haklar	(2.698.324)		(2.698.324)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(84.547)	--	(84.547)
Toplam	(2.782.871)	--	(2.782.871)
Net maddi olmayan duran varlıklar	--		--

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

31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2020	Girişler	31 Mart 2020
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	84.547	--	84.547
Toplam	2.782.871	--	2.782.871

		Cari Dönem İtfa payı	
Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2020		31 Mart 2020
Haklar	(2.698.324)	--	(2.698.324)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(84.435)	(112)	(84.435)
Toplam	(2.782.759)	(112)	(2.782.871)
Net maddi olmayan duran varlıklar	112		--

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

13 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar**İş ortaklıkları**

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2021	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2020
Maya	50	1.905.891	50	1.873.458
		1.905.891		1.873.458

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Toplam varlıklar	4.045.886	3.814.613
Toplam yükümlülükler	(7.279.088)	(7.112.680)
Net yükümlülükler	(3.233.202)	(3.298.067)

	31 Mart 2021	31 Mart 2020
Gelirler	183.254	92.200
Giderler (-)	(118.388)	(57.776)
Kar / (Zarar) ve toplam kapsamlı gelir (%100)	64.866	34.424
Eliminasyonlar	--	--
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı (%50)	32.433	17.212

Şirket, özkaynak metoduyla muhasebeleştirdiği Maya'daki net yatırımına ilişkin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçekleştirdiği değer düşüklüğü çalışmasında Maya'nın finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen etkiler sonrası kayıtlı değerini pazar yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırmış ve bir değer düşüklüğü olmadığı sonucuna ulaşmıştır. Değer düşüklüğü testine tabii tutulan yatırım Maya'nın satın alınması esnasında ortaya çıkan 3.522.181 TL tutarındaki şerefiyeyi de kapsamaktadır. Maya KKTC Hükümeti ile yaptığı sözleşmeler uyarınca Tatlısu Magosa'da tahsis edilen arazi üzerinde otel, villa ve apart bulunan tatil köyü projesi yapacaktır. Rapor tarihi itibarıyla arazi üzerinde istimlak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaat başlanmamıştır.

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

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

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İzin karşılığı	450.514	381.926
Dava karşılığı	5.507	5.507
Toplam	456.021	387.433

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar (devamı)**

Şirketin devam etmekte olan 57 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).

15 Taahhütler

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	35.314.450	35.314.450
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	686.080	607.240
- Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine vermiş olduğu TRİ'ler ⁽ⁱⁱ⁾	686.080	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	--	--
	36.000.530	35.921.690

⁽ⁱ⁾ Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 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. 31 Mart 2021 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 666.080 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir (31 Aralık 2020: 80.000 ABD Doları karşılığı 587.240 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir).

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi ("KKTC")	686.080	607.240
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	133.000	133.000
Elektrik dağıtım şirketlerine verilen	130.000	130.000
Özelleştirme İdaresi	51.450	51.450
Toplam	1.000.530	921.690

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, 133.828 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2020: 182.184 TL) 4.758 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2020: 26.617 TL) ödenecek maaşlardan, 129.070 TL (31 Aralık 2020: 155.567 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	294.674	262.913
Toplam	294.674	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 Mart 2021 tarihi itibarıyla, azami 7.639 TL (31 Aralık 2020: 7.117 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %8,5 enflasyon ve %13,5 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,61 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2020: %4,61). Şirket, 31 Mart 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 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	262.913	257.884
Hizmet maliyeti	5.387	4.092
Faiz maliyeti	6.562	5.554
Nakit ödenen	(31.320)	--
Aktüeryal kayıp	51.132	17.965
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	294.674	285.495

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

17

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

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli	198.033	311.509
Peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli	76.757	76.757
Toplam	274.790	388.266

Diğer Dönen Varlıklar

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş vergiler	42.040	31.717
Toplam	42.040	31.717

Diğer Duran Varlıklar

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İndirilecek Katma Değer Vergisi ("KDV")	2.464.592	2.292.935
Toplam	2.464.592	2.292.935

Ertelenmiş Gelirler

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan avanslar (*)	38.699	36.380
Alınan depozito ve teminatlar	131.255	131.255
Gelecek aylara ait gelirler	22.871	20.788
Toplam	192.825	188.423

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

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	65.118	77.839
Toplam	65.118	77.839

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***18****Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri****Ödenmiş sermaye ve sermaye düzeltme farkları**

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

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

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

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

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

Sermaye arttırımı ile yeni pay alma haklarının 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 Mart 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 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***18****Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri (devamı)****Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (devamı)**

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

	31 Mart 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 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 31 Mart 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 Mart 2021 tarihi itibarıyla 184.514 TL (kayıp) (31 Mart 2020: 95.230 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 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl zararları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Mart 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 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri (devamı)

Diğer Yedekler

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

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

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

Net dönem zararı

Şirket'in/Grup'un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 3.290.290 TL tutarında net dönem zararı bulunmaktadır (31 Mart 2020: 1.091.429 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***19 Hasılat ve Satışların Maliyeti**

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

<i>Hasılat</i>	2021	2020
Sümerpark AVM kira gelirleri	569.019	557.730
6.Vakıfhan kira geliri	140.000	441.464
Satış amaçlı gayrimenkul satışları ⁽¹⁾	--	748.305
	709.019	1.747.499

<i>Satışların maliyeti</i>	2021	2020
Avm kira gelirleri maliyeti	(586.706)	(634.310)
6.Vakıfhan kira geliri maliyeti	(139.443)	(295.642)
Satış amaçlı gayrimenkul ⁽²⁾ satışlarının maliyeti	--	(579.635)
	(726.149)	(1.509.587)

⁽¹⁾ 31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın 748.305 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis projesinden oluşmaktadır.

⁽²⁾ 31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti 579.635 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis, projesinden oluşmaktadır.

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

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

	2021	2020
Noter ve resmi takip giderleri (*)	1.678.104	13.179
Personel giderleri	448.158	298.730
Danışmanlık giderleri	56.496	25.081
Bina yönetim giderleri	51.012	116.320
Taşıt giderleri	19.095	36.240
Kira giderleri	15.600	10.350
Bilgi işlem giderleri	15.304	2.028
Haberleşme giderleri	3.613	3.885
Seyahat giderleri	2.185	5.932
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 11)	--	2.960
Diğer	81.544	39.122
	2.371.111	553.827

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri (devamı)****Pazarlama giderleri**

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

	2021	2020
Hisse borsa payı	28.801	8.580
Reklam ve satış giderleri	656	7.627
Tapu giderleri	--	20.292
Toplam	29.457	36.499

21 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 31 Mart 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri yoktur (31 Mart 2020: 2.960 TL)'dir. 31 Mart 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde personel giderleri 448.158 TL'dir (31 Mart 2020: 298.730 TL).

22 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler**Esas faaliyetlerden diğer gelirler**

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

	2021	2020
Konusu kalmayan karşılıklar	91.909	9.224
Toplam	91.909	9.224

23 Finansman Gelirleri

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

	2021	2020
Mevduat faiz gelirleri	206.503	4.097
Toplam	206.503	4.097

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***24 Finansman Giderleri**

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

	2021	2020
İlişkili taraflardan faiz giderleri (Dipnot 3)	917.369	--
Kredi faiz giderleri	158.782	390.286
Banka masrafları	7.977	2.833
Finansal kiralama giderleri	170	87.086
Kredi komisyon giderleri	--	11.813
Diğer	119.139	4.057
Toplam	1.203.437	496.075

25 Vergiler

Şirket'in portföy işletmeciliğinden doğan kazancı 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin (d) bendi gereği kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu nedenle, 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

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

26 Pay Başına Kayıp

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

	2021	2020
Net dönem zararı	(3.290.290)	(1.091.429)
<i>Payların ağırlıklı ortalama sayısı</i>		
Ağırlıklı ortalama pay adedi	142.560.000	89.100.000
Pay başına zarar ^(*)	(0,023)	(0,012)

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

27 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

28 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 etkilenmekte ve salgının etkiler nedeniyle geleceğe ilişkin belirsizliğini korumaktadır.

Covid-19 salgınının Şirket’in finansal durumuna, finansal performansına ve nakit akışlarına olan olumsuz etkilerini etkin bir şekilde yönetmek adına, Şirket tüm gelişmeleri yakından takip etmekte ve gerekli tedbirleri almaktadır.

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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	III-48.1. Md. 24 / (b)	124.135	688.292
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	119.226.448	119.226.449
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.905.891	1.873.458
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer Varlıklar		9.209.252	4.441.965
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	130.465.726	126.230.164
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	2.339.058	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)	132.336	43.049.402
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	124.926.930	74.407.951
Diğer Kaynaklar		3.067.402	3.190.604
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	130.465.726	126.230.164

SOLO (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık			
A1 Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel			
Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli		--	--
A2 Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B1 Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	1.905.891	1.873.458
C2 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	1.000.530	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 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari /Azami Oran
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	%91	%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	%3	%67	≤%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