

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

**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
VE AYNI TARİHTE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

5 Mayıs 2022

*Bu rapor, 31 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	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	28
25	Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	29
	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	29

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu

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

VARLIKLAR		Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
	Dipnotlar		
DÖNEN VARLIKLAR		13.618.058	13.370.066
Nakit ve nakit benzerleri	4	860.088	766.364
Ticari alacaklar	5	2.660.580	1.411.088
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	--	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	2.660.580	1.411.088
Diğer alacaklar	7	654	29.025
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	455	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	199	29.025
Stoklar	8	9.842.972	10.843.605
Peşin ödenmiş giderler	14	201.308	267.826
Diğer dönen varlıklar	14	52.456	52.158
DURAN VARLIKLAR		133.041.526	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	2.207.023	2.130.399
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	128.481.000	128.481.000
Peşin ödenmiş giderler	14	111.957	111.959
Diğer duran varlıklar	14	2.013.193	2.294.348
TOPLAM VARLIKLAR		146.659.584	146.616.125

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu

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

KAYNAKLAR	Dipnotlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		31 Mart	31 Aralık
		2022	2021
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.326.642	3.026.882
Ticari borçlar	6	2.250.452	1.703.543
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3	730.943	202.576
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	1.519.509	1.500.967
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	225.779	177.472
Diğer borçlar		778.348	535.458
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	673.317	461.283
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	105.031	74.175
Kısa vadeli karşılıklar	11	493.927	347.155
Ertelenmiş gelirler	14	547.862	236.487
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		547.862	236.487
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	30.274	26.767
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		422.710	306.129
Uzun vadeli karşılıklar	13	422.710	306.129
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		422.710	306.129
ÖZKAYNAKLAR		141.910.232	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)		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		(368.097)	(269.819)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(368.097)	(269.819)
Geçmiş yıllar zararları	15	(32.194.320)	(47.345.519)
Net dönem zararı		(1.274.604)	15.151.199
TOPLAM KAYNAKLAR		146.659.584	146.616.125

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 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 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
	Notlar		
KAR VEYA ZARAR KISMI:			
Hasılat	16	2.793.250	709.019
Satışların maliyeti	16	(2.549.763)	(726.149)
BRÜT KAR		243.487	(17.130)
Genel yönetim giderleri	17	(1.379.691)	(2.371.111)
Pazarlama giderleri	17	(40.792)	(29.457)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	153	91.909
FAALİYET ZARARI		(1.176.843)	(2.325.789)
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	5	(151.755)	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	10	76.624	32.433
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(1.251.974)	(2.293.356)
Finansman gelirleri	20	5.952	206.503
Finansman giderleri	21	(28.582)	(1.203.437)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR		(1.274.604)	(3.290.290)
Dönem vergi geliri / (gideri)	22	--	--
DÖNEM ZARARI		(1.274.604)	(3.290.290)
Pay başına kayıp	23	(0,009)	(0,023)
Sulandırılmış pay başına kayıp	23	(0,009)	(0,023)
DİĞER KAPSAMLI GİDER		(98.278)	(51.132)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları, net	13	(98.278)	(51.132)
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(1.372.882)	(3.341.422)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Mart 2022 Dönemine Ait

Özet Özkaynak Değişim Tablosu

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

	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler	Birikmiş zararlar				Toplam
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer yedekler	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem zararı	
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	15	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
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		--	--	--	(98.278)	--	--	--	(1.274.604)	(1.372.882)
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	15	142.560.000	2.481.981	517.746	(368.097)	1.187.526	29.000.000	(32.194.320)	(1.274.604)	141.910.232

(*) Dipnot 15’te detaylı açıklanmıştır.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Mart 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		(105.840)	(2.543.131)
Dönem zararı		(1.274.604)	(3.290.290)
<i>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		316.828	80.536
<i>İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i>	11	146.771	68.588
<i>Kıdem tazminatı karşılıkları ile ilgili düzeltmeler</i>	13	18.303	11.948
<i>Dava karşılıkları ile ilgili düzeltmeler</i>	11	--	--
<i>Ticari alacak karşılıkları ile ilgili düzeltmeler</i>	5	151.754	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	10	(76.624)	(32.433)
Faiz gelirleri/ (giderleri) ile ilgili düzeltmeler, net	20,21	12.468	869.648
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet zararı		(1.021.932)	(2.372.539)
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(1.401.247)	99.810
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış		--	95.232
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış		(1.401.247)	4.578
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		28.371	(39.126)
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış		(455)	--
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)		28.826	(39.126)
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler	8	1.000.633	--
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		347.380	(68.503)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		546.911	(149.512)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış		528.368	(162.443)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)		18.543	12.931
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		394.044	(73.850)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış		394.044	(73.850)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	13	--	(31.320)
Diğer Nakit Girişleri/(çıkışları)	5	--	91.909
İşletme faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) net nakit		(105.840)	(2.543.131)
B. Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları		--	--
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki (artış)/azalış		212.032	(42.916.897)
İlişkili taraflara ödenen faiz gideri	21	(18.420)	(917.369)
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişi	15	--	53.860.401
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		--	(3.206.224)
Mevduat faiz gelirleri	20	5.952	206.503
Ödenen faiz		--	(196.064)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		664.398	(45.677)
C. Finansman faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) nakit akışları		863.962	6.784.673
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		758.122	4.241.542
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	101.966	683.422
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	860.088	4.924.964

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 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 işgal etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket'in kayıtlı adresi; Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi 193 Apt Blok No: 193 İç Kapı No:2 Şişli/İstanbul'dur. Şirket bünyesinde 13 (31 Aralık 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. 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 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.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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

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 5 Mayıs 2022 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu’nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2.1.2 Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerinden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.1.3 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

2.1.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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 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 – 31 Mart 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 finansal tablolarında uygulanan muhasebe politikaları, 31 Aralık 2021 dönemine ait finansal tablolarında uygulanan muhasebe politikalarıyla uyumludur.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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

31 Mart 2022 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.

TFRS 7 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. 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. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 16 "Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları" kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, 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. 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 değilken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;

Yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" 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'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 (devamı)

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

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

TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 4'teki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4'te yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır:

- i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya
- ii) 1 Ocak 2023 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

TFRS 4'te yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 (devamı)

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

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

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

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

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

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

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

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

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 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 (devamı)

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

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

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi

TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler

Mayıs 2021'de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri'nde “Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi” değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12'e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

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

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

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

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için, ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir.

Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

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

Şirket, TMS 12'e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 (devamı)

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

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.

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması", TFRS 9 "Finansal Araçlar", TMS 41 "Tarımsal Faaliyetler" ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

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.

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı 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 2021 tarihli finansal tabloları ile birlikte okunmalıdır. Ayrıca, 31 Mart 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

31 Mart 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 Arduş Gayrimenkul tarafından kontrol edilmektedir (Dipnot 16). Arduş Gayrimenkul'ün nihai ortağı Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")'dir. Şirket'in ilişkili tarafları Global Holding ile doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

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

	<u>31 Mart 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
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.	201.406	201.406
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	529.537	--
Global Gemicilik ve Nakliyat Hizmetleri A.Ş.	--	1.170
Toplam	730.943	202.576
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Diğer borçlar</i>		
Global Yatırım Holding A.Ş.	673.317	461.283
Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	--
Toplam	673.317	461.283

Şirket'in, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, ticari borçlar içerisinde sınıflanan 201.406 TL, Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerine ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır (31 Aralık 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 Arduş'tan nakit ödünç olarak alınmış borç tutarlarından oluşmaktadır. İlgili borcun adet faiz oranı için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı dikkate alınmıştır. 31 Mart 2022 tarihinde ilgili borcun adet 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

31 Mart 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, 31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak – 31 Mart 2022</u>	<u>1 Ocak – 31 Mart 2021</u>
Danışmanlık giderleri		
Global Yatırım Holding A.Ş.	58.266	--
Sigorta giderleri		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	48.701	--
Kira giderleri		
Global Yatırım Holding A.Ş.	55.973	15.600
Faiz gideri		
Global Yatırım Holding A.Ş.	18.420	--
Ardus Gayrimenkul	--	917.369

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu; Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdürden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim ve sağlık sigortası gibi faydaları içermektedir. 31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Maaş	170.392	54.110
Huzur Hakkı	128.731	44.515
Prim	--	4.933
	<u>299.123</u>	<u>103.558</u>

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

	<u>31 Mart 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Kasa	3.215	2.538
Bankalar	856.873	763.826
- Vadeli mevduat	20.499	78.949
- Vadesiz mevduat	836.374	684.877
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	<u>860.088</u>	<u>766.364</u>
Bloke mevduat	--	(664.398)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	<u>860.088</u>	<u>101.966</u>

Şirket'in 31 Mart 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

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

5 Ticari Alacaklar

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.660.580	1.411.088
Toplam	2.660.580	1.411.088

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Alıcılar	1.337.826	994.968
Alacak çek ve senetleri	1.322.754	416.120
Şüpheli alacaklar	3.123.150	2.971.396
Şüpheli alacaklar karşılığı(-)	(3.123.150)	(2.971.396)
Toplam	2.660.580	1.411.088

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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, 1.322.754 TL olan alacak çek ve senetlerinin 379.754 TL tutarındaki kısmı Sümerpark AVM kiracıları tarafından verilmiş olup (31 Aralık 2021: 201.120 TL), 943.000 TL tutarındaki kısmı da Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Skycity" ofis projesi kapsamında satış yaptığı ofis sahiplerine ait alacak çek ve senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 215.000 TL).

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

31 Mart 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	151.754	--
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (Dipnot 19)	--	(91.909)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	3.123.150	2.847.158

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

6 Ticari Borçlar

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

	<u>31 Mart 2020</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	1.519.509	1.500.967
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	730.943	202.576
Toplam	<u>2.250.452</u>	<u>1.703.543</u>

7 Diğer Alacaklar ve Borçlar

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	<u>31 Mart 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Ofislere ilişkin diğer alacaklar	199	28.872
Personelden alacaklar	--	153
Toplam	<u>199</u>	<u>29.025</u>

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	<u>31 Mart 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Verilen depozito ve teminatlar	228.353	228.353
Bank Asya'dan olan alacak(*)	--	403.126
Karşılık ayrılan Bank Asya alacağı (-)	--	(403.126)
Toplam	<u>228.353</u>	<u>228.353</u>

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

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

	<u>31 Mart 2021</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Diğer Çeşitli Borçlar (*)	105.031	74.175
Toplam	<u>105.031</u>	<u>74.175</u>

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

8 Stoklar

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Sky City Ofis Projesi (“Sky City Ofis”)	9.842.972	10.843.605
	9.842.972	10.843.605

31 Mart 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 ^(*)	(1.000.633)	--
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	9.842.972	11.712.448

^(*)31 Mart 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 1.000.633 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City Ofis maliyetlerinden oluşmaktadır.

31 Mart 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla stoklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

9 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Mart 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.

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

31 Mart 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

31 Mart 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

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2022	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2021
Maya	50	2.207.023	50	2.130.399
		2.207.023		2.130.399

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Toplam varlıklar	5.688.332	5.271.331
Toplam yükümlülükler	(8.319.269)	(8.055.517)
Net yükümlülükler	(2.630.937)	(2.784.186)

	31 Mart 2022	31 Mart 2021
Gelirler	265.811	183.254
Giderler (-)	(112.563)	(118.388)
Kar / (Zarar) ve toplam kapsamlı gelir (%100)	153.248	64.866
Eliminasyonlar	--	--
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı (%50)	76.624	32.433

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 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

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İzin karşılığı	488.420	341.648
Dava karşılığı	5.507	5.507
Toplam	493.927	347.155

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 50 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

31 Mart 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	31 Mart 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	1.191.664	1.058.200
- Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine vermiş olduğu TRİ'ler ⁽ⁱⁱ⁾	1.191.664	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	--	--
	1.454.664	1.321.200

⁽ⁱ⁾ Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin tamamı TL cinsindedir.

⁽ⁱⁱ⁾ Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı lehine vermiş olduğu TRİ'leri (Şirket'in söz konusu ortaklıklardaki kontrol oranı nispetinde) kapsamaktadır. 31 Mart 2022 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 1.171.664 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir (31 Aralık 2021: 80.000 ABD Doları karşılığı 1.038.200 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir).

31 Mart 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.

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi (“KKTC”)	1.191.664	1.058.200
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	133.000	133.000
Elektrik dağıtım şirketlerine verilen	--	130.000
ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.	55.800	55.800
Toplam	1.380.464	1.377.000

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, 225.779 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2021: 177.472 TL) 130.652 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2021: 91.252 TL) ödenecek maaşlardan, 95.127 TL (31 Aralık 2021: 86.044 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	422.710	306.129
Toplam	422.710	306.129

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 2022 tarihi itibarıyla, azami 10.849 TL (31 Aralık 2021: 8.285 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 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, 31 Mart 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 muhasebeleştirilmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	306.129	262.913
Hizmet maliyeti	6.029	5.387
Faiz maliyeti	12.274	6.562
Nakit ödenen	--	(31.320)
Aktüeryal kayıp	98.278	51.132
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	422.710	294.674

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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

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

	<u>31 Mart 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli	201.308	267.826
Peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli	111.957	111.959
Toplam	<u>313.265</u>	<u>379.785</u>

Diğer Dönen Varlıklar

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

	<u>31 Mart 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Peşin ödenmiş vergiler	52.456	52.158
Toplam	<u>52.456</u>	<u>52.158</u>

Diğer Duran Varlıklar

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

	<u>31 Mart 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
İndirilecek Katma Değer Vergisi ("KDV")	2.013.193	2.294.348
Toplam	<u>2.013.193</u>	<u>2.294.348</u>

Ertelenmiş Gelirler

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

	<u>31 Mart 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Alınan avanslar (*)	416.151	--
Alınan depozito ve teminatlar	95.750	95.750
Gelecek aylara ait gelirler	35.961	140.737
Toplam	<u>547.862</u>	<u>236.487</u>

(*) 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla alınan avanslar, Şirket'in satış amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin yapılan satışlara istinaden müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

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

	<u>31 Mart 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	30.274	26.767
Toplam	<u>30.274</u>	<u>26.767</u>

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2022		31 Aralık 2021	
	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.

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

Sermaye arttırımı ile yeni pay alma haklarının kullanırılmasından 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 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

31 Mart 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 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 ve tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in 31 Mart 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:

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla 368.097 TL (kayıp) (31 Mart 2021: 184.514 TL kayıp) tutarında kıdem tazminatı karşılığında 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl zararları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Mart 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

31 Mart 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/Grup'un 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla 1.274.604 TL tutarında net dönem zararı bulunmaktadır (31 Mart 2021: 3.290.290 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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, 31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti detayı aşağıdaki gibidir:

<i>Hasılat</i>	2022	2021
Satış amaçlı gayrimenkul satışları ⁽¹⁾	2.026.686	--
Sümerpark AVM kira gelirleri	766.564	569.019
6.Vakıfhan kira geliri	--	140.000
	2.793.250	709.019

<i>Satışların maliyeti</i>	2022	2021
Avm kira gelirleri maliyeti	(1.549.129)	(586.706)
Satış amaçlı gayrimenkul ⁽²⁾ satışlarının maliyeti	(1.000.634)	--
6.Vakıfhan kira geliri maliyeti	--	(139.443)
	(2.549.763)	(726.149)

⁽¹⁾ 31 Mart 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın 2.026.686 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis projesinden oluşmaktadır.

⁽²⁾ 31 Mart 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti 1.000.634 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis, projesinden oluşmaktadır.

17 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri

31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Personel giderleri	748.217	448.158
Noter ve resmi takip giderleri (*)	151.135	1.678.104
Danışmanlık giderleri	136.301	56.496
Bina yönetim giderleri	107.521	51.012
Taşıtlar giderleri	66.246	19.095
Kira giderleri	55.973	15.600
Haberleşme giderleri	3.736	3.613
Bilgi işlem giderleri	3.245	15.304
Seyahat giderleri	3.158	2.185
Diğer	104.159	81.544
	1.379.691	2.371.111

(*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 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 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**

31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, giderleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Tapu giderleri	21.610	--
Hisse borsa payı	19.182	28.801
Reklam ve satış giderleri	--	656
Toplam	40.792	29.457

18 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde oluşan amortisman ve itfa giderleri yoktur. 31 Mart 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde personel giderleri 748.217 TL'dir (31 Mart 2021: 448.158 TL).

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

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

	2022	2021
Diğer	153	--
Konusu kalmayan karşılıklar	--	91.909
Toplam	153	91.909

20 Finansman Gelirleri

31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Mevduat faiz gelirleri	5.952	206.503
Toplam	5.952	206.503

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

21 Finansman Giderleri

31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
İlişkili taraflardan faiz giderleri (Dipnot 3)	18.420	917.369
Banka masrafları	9.767	7.977
Kredi faiz giderleri	--	158.782
Finansal kiralama giderleri	--	170
Kredi komisyon giderleri	--	--
Diğer	395	119.139
Toplam	28.582	1.203.437

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, 31 Mart 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. 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleştirilebilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtmemiştir.

23 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 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kayıp hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Net dönem zararı	(1.274.604)	(3.290.290)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı		
Ağırlıklı ortalama pay adedi	142.560.000	142.560.000
Pay başına zarar ^(*)	(0,009)	(0,023)

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

24 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) m. 34/f. 3 uyarınca, Şirket'imiz portföyünde yer alan Sümerpark AVM'nin çatısının kiralanabilir alanlarına ilişkin değerlendirme Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırılmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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.

31 Mart 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

31 Mart 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 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	III-48.1. Md. 24 / (b)	836.374	684.877
B Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	138.323.972	139.324.605
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.207.023	2.130.399
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	455	--
Diğer Varlıklar		5.291.760	4.476.245
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	146.659.584	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)	673.317	461.283
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	141.910.231	143.283.114
Diğer Kaynaklar		4.076.036	2.871.728
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	146.659.584	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 Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel			
Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli		--	--
A2 Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B1 Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	2.207.023	2.130.399
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	1.380.464	1.321.200
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 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari /Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan					
1 İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	K/D	%0	%0	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule					
2 Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	(B+A1)/D	%94	%95	≥%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	%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	%1	%1	≤%500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma					
8 Hesabı ve 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