

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

1 Mart 2021

*Bu rapor, 4 sayfa bağımsız denetim raporu ve 56 sayfa finansal tablolar ve finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlardan oluşmaktadır.*

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

## İçindekiler

1	Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu .....	6
2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar.....	7
3	İlişkili Taraf Açıklamaları.....	29
4	Nakit ve Nakit Benzerleri .....	30
5	Ticari Alacaklar.....	31
6	Borçlanmalar .....	32
7	Ticari Borçlar .....	33
8	Diğer Alacaklar ve Borçlar .....	34
9	Stoklar .....	34
10	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller .....	34
11	Maddi Duran Varlıklar.....	36
12	Maddi Olmayan Duran Varlıklar .....	37
13	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar.....	38
14	Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar .....	38
15	Taahhütler .....	39
16	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar ve Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar .....	41
17	Peşin Ödenmiş Giderler, Ertelenmiş Gelirler, Diğer Varlık ve Yükümlülükler .....	42
18	Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri .....	43
19	Hasılat ve Satışların Maliyeti.....	45
20	Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri.....	45
21	Niteliklerine Göre Giderler .....	46
22	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler .....	46
23	Finansman Gelirleri.....	47
24	Finansman Giderleri.....	47
25	Vergiler .....	47
26	Pay Başına Kazanç/(Kayıp) .....	48
27	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi .....	48
28	Finansal Araçlar .....	52
29	Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen Ya Da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar .....	53
30	Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar .....	534
	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	54

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu

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

<b>VARLIKLAR</b>		<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmiş</b>	<b>geçmiş</b>
	<b>Dipnot</b>	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>14.244.661</b>	<b>17.616.584</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	690.837	205.484
Ticari alacaklar	5	1.466.764	1.630.953
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	95.232	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	1.371.532	1.630.953
Diğer alacaklar		31.386	32.106
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	31.386	32.106
Stoklar	9	11.712.448	15.513.383
Peşin ödenmiş giderler	17	311.509	203.772
Diğer dönen varlıklar	17	31.717	30.886
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>111.985.503</b>	<b>110.392.714</b>
Diğer Alacaklar	8	228.353	228.353
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	228.353	228.353
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	1.873.458	1.883.652
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	107.514.000	106.145.000
Maddi duran varlıklar	11	--	6.089
Maddi olmayan duran varlıklar	12	--	112
Peşin ödenmiş giderler	17	76.757	76.756
Diğer duran varlıklar	17	2.292.935	2.052.752
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>126.230.164</b>	<b>128.009.298</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu

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

<b>KAYNAKLAR</b>		<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>Dipnot</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>51.559.300</b>	<b>42.335.289</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	455.021	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	5.127.186	5.424.710
Ticari borçlar	7	1.923.184	1.536.850
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3	238.622	--
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1.684.562	1.536.850
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	182.184	143.073
Diğer borçlar	3	43.218.030	34.358.230
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	43.049.402	34.214.454
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	168.628	143.776
Kısa vadeli karşılıklar	14	387.433	403.213
Ertelenmiş Gelirler	17	188.423	446.593
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	188.423	446.593
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	77.839	22.620
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>262.913</b>	<b>3.704.588</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	--	3.446.704
Uzun vadeli karşılıklar	16	262.913	257.884
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	262.913	257.884
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>74.407.951</b>	<b>81.969.421</b>
Ödenmiş sermaye	18	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	18	2.481.981	2.481.981
Hisse senetleri ihraç primleri	18	117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.187.526	1.187.526
Özel fonlar	18	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(133.382)	(77.265)
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar</i>		(133.382)	(77.265)
Geçmiş yıllar karları/ (zararları)	18	(39.840.166)	(31.638.006)
Net dönem zararı		(7.505.353)	(8.202.160)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>126.230.164</b>	<b>128.009.298</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

1 Ocak – 31 Aralık 2020 Dönemine Ait

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI:</b>			
Hasılat	19	8.784.481	9.901.237
Satışların maliyeti	19	(7.082.826)	(7.935.423)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>1.701.655</b>	<b>1.965.814</b>
Genel yönetim giderleri	20	(2.223.487)	(2.807.569)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	20	(167.353)	(243.797)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	1.378.224	453.091
Esas faaliyetlerden diğer giderler	22	--	(295.000)
<b>FAALİYET KARI/ (ZARARI)</b>		<b>689.039</b>	<b>(927.461)</b>
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	5	(192.745)	(467.930)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	13	(10.194)	(130.438)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ (ZARARI)</b>		<b>486.100</b>	<b>(1.525.829)</b>
Finansman gelirleri	23	5.776	32.472
Finansman giderleri	24	(7.997.229)	(6.708.803)
<b>VERGİ ÖNCESİ ZARARI</b>		<b>(7.505.353)</b>	<b>(8.202.160)</b>
Dönem vergi geliri / (gideri)	25	--	--
<b>DÖNEM ZARARI</b>		<b>(7.505.353)</b>	<b>(8.202.160)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GİDER</b>		<b>(56.117)</b>	<b>(19.277)</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar/(kayıplar)	16	(56.117)	(19.277)
Pay başına kazanç/(kayıp)	26	<b>(0,084)</b>	<b>(0,092)</b>
Sulandırılmış pay başına kayıp	26	<b>(0,084)</b>	<b>(0,092)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>		<b>(7.561.470)</b>	<b>(8.221.437)</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

1 Ocak - 31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özkaynak Değişim Tablosu

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

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler					
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Toplam
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları							
<b>1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla</b>	<b>89.100.000</b>	<b>2.481.981</b>	<b>117.345</b>		<b>(57.988)</b>	<b>1.187.526</b>	<b>29.000.000</b>	<b>(22.675.034)</b>	<b>(8.962.972)</b>	<b>90.190.858</b>
Transferler	--	--	--		--	--	--	(8.962.972)	8.962.972	--
Toplam kapsamlı gider	--	--	--		(19.277)	--	--	--	(8.202.160)	<b>(8.221.437)</b>
<b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>18 89.100.000</b>	<b>2.481.981</b>	<b>117.345</b>		<b>(77.265)</b>	<b>1.187.526</b>	<b>29.000.000</b>	<b>(31.638.006)</b>	<b>(8.202.160)</b>	<b>81.969.421</b>
<b>1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla</b>	<b>89.100.000</b>	<b>2.481.981</b>	<b>117.345</b>		<b>(77.265)</b>	<b>1.187.526</b>	<b>29.000.000</b>	<b>(31.638.006)</b>	<b>(8.202.160)</b>	<b>81.969.421</b>
Transferler	--	--	--		--	--	--	(8.202.160)	8.202.160	--
Toplam kapsamlı gider	--	--	--		(56.117)	--	--	--	(7.505.353)	<b>(7.561.470)</b>
<b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>18 89.100.000</b>	<b>2.481.981</b>	<b>117.345</b>		<b>(133.382)</b>	<b>1.187.526</b>	<b>29.000.000</b>	<b>(39.840.166)</b>	<b>(7.505.353)</b>	<b>74.407.951</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

1 Ocak - 31 Aralık 2020 Dönemine Ait Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 2019
	Notlar		
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem zararı</b>		<b>(7.505.353)</b>	<b>(8.202.160)</b>
<i>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	6.201	168.847
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		215.760	551.794
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>		21.627	69.019
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>		38.795	39.941
<i>Dava karşılıkları ile ilgili düzeltmeler</i>		(37.407)	(25.096)
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	5	192.745	467.930
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları ile İlgili Düzeltmeler	22	(1.369.000)	295.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	10.194	130.438
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	24	7.922.518	6.607.498
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet zararı</b>		<b>(719.680)</b>	<b>(448.583)</b>
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(37.781)	991.579
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış</i>		(95.232)	214.445
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış</i>		57.451	777.134
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		720	69.958
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalış</i>		720	69.958
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		3.800.933	5.033.320
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(348.751)	98.180
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		386.334	(81.372)
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		238.622	(271.017)
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		147.712	189.645
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(138.988)	(1.544.091)
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış</i>		(138.988)	(1.544.091)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(89.883)	(13.146)
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)	5	9.224	4.597
<b>İşletme faaliyetlerinde sağlanan/ (kullanılan) net nakit</b>		<b>(2.862.128)</b>	<b>(4.110.442)</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
		--	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.000.000	--
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		2.344.442	3.840.469
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(4.359.290)	(5.125.492)
Ödenen faiz	6	(1.361.926)	(2.764.252)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		63.644	(58.907)
<b>C. Finansman faaliyetlerinde sağlanan/ (kullanılan) nakit akışları</b>		<b>2.313.130</b>	<b>(4.108.182)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış</b>		<b>548.998</b>	<b>2.260</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	134.424	132.164
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>683.422</b>	<b>134.424</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
31 Aralık 2020 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; Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy/İstanbul'dur. Şirket bünyesinde 14 (31 Aralık 2019: 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 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Pay %	Tutar %	Pay %	Tutar
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Ardus Gayrimenkul")	6,17	5.500.435	22,45	20.000.434
Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")	2,22	1.976.716	--	--
Diğer (halka açık)	91,61	81.622.849	77,55	69.099.566
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>89.100.000</b>	<b>100,00</b>	<b>89.100.000</b>

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

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

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar**

### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

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

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

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

*Finansal tabloların onaylanması:*

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

#### **2.1.2 Ölçüm esasları**

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerinden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. 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 tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Yapılan sınıflamaların etkisi aşağıda sunulmuştur:

- Şirket’in, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla genel yönetim giderleri altında yer alan, 197.508 TL tutarındaki kira giderleri, satışların maliyeti hesabına sınıflanmıştır.
- Şirket’in, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar altında yer alan, 401.363 TL tutarındaki borcu, ilişkili taraflara ticari borçlardan, ilişkili taraflara diğer borçlar hesabına sınıflanmıştır.

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)**

#### **2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi (devamı)**

Yapılan sınıflamaların 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait dönem zararına etkisi bulunmamaktadır. 31 Aralık 2019 tarihinde son eren hesap dönemine ait nakit akış tablosu hazırlanırken yukarıdaki sınıflamalar dikkate alınmıştır.

#### **2.1.6 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık**

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

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

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

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

Aşağıdaki tablo, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

<b>Şirket</b>	<b>2020 (%)</b>	<b>2019 (%)</b>
Maya Turizm Limited	50	50

#### **2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

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

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

1 Ocak – 31 Aralık 2020 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler 1 Ocak - 31 Aralık 2019 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır. Tespit edilen önemli hatalar geçmişe dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

### **2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu değişikliklerin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler**

#### **31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

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

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

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

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

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

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

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

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

#### **Covid-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar – TFRS 16 Kiralamalar'a İlişkin Değişiklikler**

UMSK tarafından Mayıs 2020 tarihinde "COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-UFRS 16 Kiralamalar'a ilişkin değişiklikler KGK tarafından TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklikte birlikte TFRS 16'ya Covid 19'dan kaynaklanan kira imtiyazlarının kiralamada yapılan bir değişiklik olarak dikkate alınmamasına yönelik kiracılar için Covid-19 konusunda muafiyet eklenmiştir. Öngörülen kolaylaştırıcı muafiyet, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler**

**31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)**

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

- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi,
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması

Kiraya verenler için herhangi bir kolaylaştırıcı hükme yer verilmemiştir. Kiraya verenler kira imtiyazlarının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeye devam etmeli ve buna göre muhasebeleştirme yapmalıdırlar.

Kiracılar için COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar - TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler'in yürürlük tarihi, 1 Haziran 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

**Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler)**

UMSK tarafından, Ağustos 2020'de, 2019'da yayımlananları tamamlayan ve gösterge faiz oranı reformunun işletmelerin finansal tabloları üzerindeki etkilerine odaklanan değişiklikler, örneğin, bir finansal varlığa ilişkin faizi hesaplamak için kullanılan bir faiz oranı ölçütü: alternatif bir kıyaslama oranı ile değiştirilmesi, KGK tarafından da 18 Aralık 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

2. Aşama değişiklikleri, Gösterge Faiz Oranı Reformu - 2. Aşama, sözleşmeye bağlı nakit akışlarındaki değişikliklerin etkileri veya bir faiz oranı ölçütünün değiştirilmesinden kaynaklanan riskten korunma ilişkileri dahil olmak üzere, bir faiz oranı karşılaştırması reformu sırasında finansal raporlamayı etkileyebilecek konuları ele almaktadır. alternatif bir kıyaslama oranı ile (değiştirme sorunları). UMSK, 2019 yılında projenin 1. Aşamasında ilk değişikliklerini yayımlamış ve ardından KGK tarafından da bu değişiklikler yayımlanmıştır.

2. Aşama değişikliklerinin amacı, şirketlere aşağıdaki konularda yardımcı olmaktır:

- gösterge faiz oranı reformu nedeniyle sözleşmeye bağlı nakit akışlarında veya riskten korunma ilişkilerinde değişiklik yapıldığında TFRS Standartlarının uygulanması; ve
- finansal tablo kullanıcılarına faydalı bilgiler sağlamak.

Projesinin 2. Aşamasında UMSK, UFRS 9 Finansal Araçlar, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme, UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve UFRS 16 Kiralamalar'daki hükümleri aşağıdakilerle ilgili olarak değiştirmiş ve KGK tarafından da bu değişiklikler yayımlanmıştır.

- finansal varlıkların, finansal yükümlülüklerin ve kira yükümlülüklerinin sözleşmeye bağlı nakit akışlarını belirleme esnasındaki değişiklikler;
- riskten korunma muhasebesi; ve
- açıklamalar.

2. Aşama değişiklikleri, yalnızca gösterge faiz oranı reformunun finansal araçlar ve riskten korunma ilişkilerinde gerektirdiği değişiklikler için geçerlidir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulanacak olmakla birlikte, erken uygulamasına da izin verilmektedir.

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)**

**31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)**

#### **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. Değişikle, UMSK tarafından UFRS 3'de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TFRS 3 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

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

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

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlamıştır. Değişikle 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 gerekmele 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 gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)**

**31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)**

#### **Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi**

##### **TFRS'deki iyileştirmeler**

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

##### *TFRS 9 Finansal Araçlar*

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

##### *Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler*

1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1-) Güncellenen Kavramsal Çerçeve (2018 sürümü)

2-) TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

TFRS 3'deki değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

3-) TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler - Önemli Tanımı

TMS 1 ve TMS 8'deki değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

4-) Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'de Yapılan Değişiklikler)

Bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolar, TFRS'lere uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar hazırlanırken uygulanan temel muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir. Bu politikalar, aksi belirtilmedikçe, sunulan yıllar için tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

#### **2.4.1 Hasılat**

##### **Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model**

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

##### ***Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması***

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

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

##### ***Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması***

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

##### ***Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi***

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

##### ***Önemli finansman bileşeni***

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

##### ***Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı***

##### ***Değişken bedel***

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



## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **2.4.1 Hasılat (devamı)**

##### **Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model (devamı)**

##### ***Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı (devamı)***

##### ***Değişken bedel (devamı)***

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

##### ***Aşama 5: Gelirin muhasebeleştirilmesi***

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

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

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

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

##### **Sözleşme değişiklikleri**

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

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

#### **i) Kira gelirleri**

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

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

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **2.4.1 Hasılat (devamı)**

##### **ii) Gayrimenkul satış geliri**

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

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

#### **2.4.2 Finansal araçlar**

##### **i) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm**

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

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

##### **ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm**

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

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

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

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

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

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **2.4.2 Finansal araçlar (devamı)**

##### **ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm (devamı)**

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

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

*Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi:*

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

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

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

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

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

## 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### 2.4.2 Finansal araçlar (devamı)

##### ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm (devamı)

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

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

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

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

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

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

*Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar:*

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

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

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **2.4.2 Finansal araçlar (devamı)**

##### **ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm (devamı)**

###### Finansal yükümlülükler – Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

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

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

##### **iii) Finansal tablo dışı bırakma**

###### Finansal varlıklar

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

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

###### Finansal yükümlülükler

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

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

##### **iv) Sermaye**

###### Adi hisse senetleri

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

##### **v) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi**

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

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **2.4.2 Finansal araçlar (devamı)**

##### **vi) Varlıklarda değer düşüklüğü**

###### Türev olmayan finansal varlıklar

###### *Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları*

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

- itfa edilen maliyetinden ölçülen finansal varlıklar;

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

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

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

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

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

Şirket, aşağıdaki durumlarda finansal varlıkların temerrütte olduğunu kabul eder:

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

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

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

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

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

###### Beklenen kredi zararlarının ölçümü

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

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **2.4.2 Finansal araçlar (devamı)**

##### **vi) Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)**

###### Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

###### Beklenen kredi zararlarının ölçümü (devamı)

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

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

###### Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

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

###### Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

###### Kayıttan düşme

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

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

## **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

---

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **2.4.3 Stoklar**

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

#### **2.4.4 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

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

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

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

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

#### *Gerçeğe uygun değer yöntemi*

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

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



## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **2.4.5 Maddi Duran Varlıklar**

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

*Sonradan ortaya çıkan giderler*

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

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

*Amortisman*

Maddi duran varlıkların tahmini faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Demirbaşlar ve ofis ekipmanları 4–15 yıl

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

#### **2.4.6 Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

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

Maddi olmayan duran varlıklar, Vakıf Han (Not 12) kullanım hakkından ve bilgi işlem ve yazılım haklarından oluşmaktadır. Vakıf Han kullanım hakkına ilişkin itfa payları, sözleşme süresince eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Bilgi işlem ve yazılım haklarına ilişkin itfa payları, satın alımdan itibaren 5 yılı aşmamak kaydıyla tahmini faydalı ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

#### **2.4.7 Borçlanma Maliyetleri**

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

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

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **2.4.8 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler**

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

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

#### **2.4.9 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar**

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

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

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

#### **2.4.10 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

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

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

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (*devamı*)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (*devamı*)**

#### **2.4.11 Kiralama işlemleri**

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

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

#### *Kiracı olarak*

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

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

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

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

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

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (*devamı*)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (*devamı*)**

#### **2.4.11 Kiralama işlemleri (*devamı*)**

##### *Kiracı olarak (devamı)*

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

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dâhil);
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri;
- Kalıntı değer taahhütleri kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar;
- Satın alma opsiyonunun kullanılacağından makul ölçüde emin olunması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

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

##### *Kısa süreli kiralamar ve düşük değerli kiralamar*

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

##### *Kiraya veren olarak*

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

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

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

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **2.4.11 Kiralama işlemleri (devamı)**

##### *Kiraya veren olarak (devamı)*

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

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

##### *Kiralayan olarak Şirket*

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

##### *Kiracı olarak Şirket*

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

#### **2.4.12 İlişkili Taraflar**

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

## **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **2.4.13 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

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

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

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

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

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

#### **2.4.14 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatları**

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

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

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

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

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **2.4.15 Diğer Gelirler ve Giderler**

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

#### **2.4.16 Faiz Gelir ve Giderleri**

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

#### **2.4.17 Nakit Akış Tablosu**

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

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait nakit akışları tablosunda yer alan nakit ve nakde eşdeğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nakit ve nakit benzerleri	690.837	205.484
Bloke mevduat (Dipnot 4)	(7.415)	(71.060)
<b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>683.422</b>	<b>134.424</b>

#### **2.4.18 Pay Başına Kazanç/(Kayıp)**

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

#### **2.4.19 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması**

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

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

#### **2.4.20 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırım Portföyü Kısıtlamaları**

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

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

3

### İlişkili Taraf Açıklamaları

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

#### İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

Şirket'in, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
<b>Dönen Varlıklar</b>		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	95.232	--
<b>Toplam</b>	<u><b>95.232</b></u>	<u><b>--</b></u>

#### Kısa Vadeli Yükümlülükler

*Ticari Borçlar*

Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.

	238.622	--
--	---------	----

<b>Toplam</b>	<u><b>238.622</b></u>	<u><b>--</b></u>
---------------	-----------------------	------------------

#### Kısa Vadeli Yükümlülükler

*Diğer borçlar*

Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.

	43.049.402	34.214.454
--	------------	------------

<b>Toplam</b>	<u><b>43.049.402</b></u>	<u><b>34.214.454</b></u>
---------------	--------------------------	--------------------------

Şirket'in, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 95.232 TL tutarındaki ilişkili taraflardan ticari alacakları, Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş. tarafından Sümerpark AVM'de bir bölümün kiralanması sonucu oluşmuştur (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, ticari borçlar içerisinde sınıflanan 238.622 TL, Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerine ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

Ardus Gayrimenkul'e olan diğer borçlar Şirket'in yükümlülüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli faaliyet giderlerinin ve Şirket tarafından kullanılan banka kredileri gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Arduş'tan nakit ödünç olarak alınmış borç tutarlarından oluşmaktadır. İlgili borcun adet faiz oranı için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı dikkate alınmıştır. İlgili borcun adet faiz oranı için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı olan %16,75 kullanılmıştır (31 Aralık 2019: %13,75).

31 Aralık 2020 itibarıyla Şirket'in Arduş Gayrimenkul'e olan borç tutarı için Arduş Gayrimenkul ile Şirket arasında 10 Temmuz 2020 başlatılan ihtiyari arabuluculuk süreçleri sonuçlanmış ve hukuki olarak kesinleşmiştir. Arduş Gayrimenkul'in düzenlendiği faiz faturasına ilişkin arabuluculuk süreci sonunda ise ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağı 24 Temmuz 2020'de imzalanmıştır.



**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

**3 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)**

**İlişkili taraf işlemleri**

Şirket'in, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2020</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2019</b>
<b>Kira geliri</b>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	4.638	17.386
<b>Diğer gelirler</b>		
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	--	28.507
<b>Danışmanlık giderleri</b>		
Global Yatırım Holding A.Ş.	6.301	--
<b>Sigorta giderleri</b>		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	74.178	170.013
<b>Kira giderleri</b>		
Rıhtım 51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	41.400	41.400
<b>Faiz gideri</b>		
Ardus Gayrimenkul (*)	6.490.507	3.950.143
<b>Diğer giderler</b>		
Ardus Gayrimenkul	12.522	32.988

(\*) Ardus Gayrimenkul'un kestiği faiz faturasının, 31 Aralık 2020 itibarıyla tahakkuk eden kısmıdır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Maaş	262.032	318.857
Huzur Hakkı	168.610	189.535
Prim	11.172	5.951
	<b>441.814</b>	<b>514.343</b>

**4 Nakit ve Nakit Benzerleri**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri'nin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Kasa	2.545	3.190
Bankalar	688.292	202.294
- Vadesiz mevduat	688.292	202.294
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam</b>	<b>690.837</b>	<b>205.484</b>
Bloke mevduat	(7.415)	(71.060)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>683.422</b>	<b>134.424</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 7.415 TL bloka tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 71.060 TL).

Şirket'in finansal varlıkları ve yükümlülükleri için kur, faiz oranı ve duyarlılık analizleri Dipnot 27'de açıklanmıştır.

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

### 5 Ticari Alacaklar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	95.232	--
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.371.532	1.630.953
<b>Toplam</b>	<b>1.466.764</b>	<b>1.630.953</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır.

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Alacak çek ve senetleri	101.021	1.112.489
Alıcılar	1.270.511	518.464
Şüpheli alacaklar	2.939.067	2.755.546
Şüpheli alacaklar karşılığı	(2.939.067)	(2.755.546)
<b>Toplam</b>	<b>1.371.532</b>	<b>1.630.953</b>

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 1.270.511 TL olan "Alıcılar" hesabının 793.017 TL tutarındaki kısmı, Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından (31 Aralık 2019: 518.464 TL), 477.494 TL tutarındaki kısmı ise 6. Vakıfhan binasına ilişkin alacaklarından (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır) oluşmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin tamamı Sümerpark AVM kiracıları tarafından verilmiştir (31 Aralık 2019: 488.899 TL). 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 (31 Aralık 2019: 623.590 TL).

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.755.546	2.302.600
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları	192.745	467.930
İptal edilen karşılıklar	--	(10.387)
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (Dipnot 22)	(9.224)	(4.597)
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>2.939.067</b>	<b>2.755.546</b>

Şirket'in Finansal varlıkları ve yükümlülükleri için kur, faiz oranı ve duyarlılık analizleri Dipnot 27'de açıklanmıştır.

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

### 6 Finansal Borçlanmalar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

<b>Finansal Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Banka kredileri	5.576.009	8.419.671
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	6.198	451.743
	<b>5.582.207</b>	<b>8.871.414</b>

#### **Banka Kredileri**

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Kısa vadeli banka kredileri	455.021	--
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	5.120.988	4.972.967
Uzun vadeli banka kredileri	--	3.446.704
	<b>5.576.009</b>	<b>8.419.671</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, açık olan banka kredilerine ilişkin vade ve şartlar aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2020</b>				
	<b>Para birimi</b>	<b>Nominal faiz oranı</b>	<b>Vade</b>	<b>Defter değeri</b>
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	2.465.896
Teminatlı banka kredisi	TL	%14,5	2021	2.655.093
Teminatlı banka kredisi	TL	%9,5	2021	455.021
				<b>5.576.010</b>
<b>31 Aralık 2019</b>				
	<b>Para birimi</b>	<b>Nominal faiz oranı</b>	<b>Vade</b>	<b>Defter değeri</b>
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	4.180.727
Teminatlı banka kredisi	TL	%14,5	2021	4.238.944
				<b>8.419.671</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
1 yıldan kısa	5.576.009	4.972.967
1 – 2 yıl arası	--	3.446.704
	<b>5.576.009</b>	<b>8.419.671</b>

#### **Finansal Kiralama Borçları**

<b>31 Aralık 2020</b>			
	<b>Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri</b>	<b>Faiz</b>	<b>Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri</b>
1 yıldan az	6.372	174	6.198
	<b>6.372</b>	<b>174</b>	<b>6.198</b>
<b>31 Aralık 2019</b>			
	<b>Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri</b>	<b>Faiz</b>	<b>Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri</b>
1 yıldan az	597.035	145.292	451.743
	<b>597.035</b>	<b>145.292</b>	<b>451.743</b>

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

### 6 Finansal Borçlanmalar (devamı)

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal borçlar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	8.871.414	14.103.803
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişi	1.000.000	--
Anapara ödemeleri	(4.359.290)	(5.125.492)
Faiz ödemeleri	(1.361.926)	(2.764.252)
Faiz tahakkukları	1.432.009	2.657.355
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>5.582.207</b>	<b>8.871.414</b>

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.

Şirket, 21 Şubat 2014 tarihinde, genel finansman için 12.125.000 TL limitli %14,5 sabit faiz ile Genel Kredi Sözleşmesi imzalamıştır. Şirket, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla söz konusu limitten toplam 9.000.000 TL kredi kullanmıştır. Global Yatırım Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış ve kullanacak olduğu kredilerinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur. Kredinin vadesi Mayıs 2021'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 ve 2019 tarihleri itibarıyla finansal kiralama borçları, Sky City ofis projesinin finansal kiralama yoluyla makina, teçhizat ve asansör alımından kaynaklanmaktadır.

### 7 Ticari Borçlar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	238.622	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	1.684.562	1.536.850
<b>Toplam</b>	<b>1.923.184</b>	<b>1.536.850</b>

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

## 8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

### Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Ofislere ilişkin diğer alacaklar	27.548	27.953
Verilen depozito ve teminatlar	3.814	3.807
Personelden alacaklar	24	346
<b>Toplam</b>	<b>31.386</b>	<b>32.106</b>

### Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
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)
<b>Toplam</b>	<b>228.353</b>	<b>228.353</b>

### Kısa Vadeli Diğer Borçlar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Diğer çeşitli borçlar (*)	168.628	143.776
<b>Toplam</b>	<b>168.628</b>	<b>143.776</b>

(\*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla diğer çeşitli borçlar, Sky City bina yönetimine olan aidat borçlarından oluşmaktadır.

## 9 Stoklar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla stoklar satış amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Sky City Ofis Projesi ("Sky City Ofis")	11.712.448	15.513.383
<b>Toplam</b>	<b>11.712.448</b>	<b>15.513.383</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Açılış bakiyesi	15.513.383	20.546.703
Girişler	84.451	96.996
Çıkışlar(*)	(3.885.386)	(5.130.316)
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>11.712.448</b>	<b>15.513.383</b>

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler 84.451 TL olup, Sky City ile ilgili yapılan harcamalardan oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 96.996 TL).

(\*) 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 3.885.386 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City ofis maliyetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 5.130.316 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City Ofis ve Sümerpark Evleri için yapılan sırasıyla 3.634.006 TL ve 1.496.310 TL maliyetlerden oluşmaktadır).

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla stoklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

### 10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Dönem başı	106.145.000	106.440.000
Değer artış (azalışı) (Dipnot 22)	1.369.000	(295.000)
<b>Toplam</b>	<b>107.514.000</b>	<b>106.145.000</b>

  

	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	<b>Değerleme Raporu Tarihi</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değeri</b>	<b>Değerleme Raporu Tarihi</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değeri</b>
Denizli Sümerpark AVM	31 Aralık 2020	107.514.000	31 Aralık 2019	106.145.000
		<b>107.514.000</b>		<b>106.145.000</b>

#### Denizli Sümerpark AVM

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, 12 Mart 2011 tarihinde hizmete açılan Sümerpark AVM'den oluşmaktadır. 31 Aralık 2020 ve 2019 itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 92.816.660 TL'dir. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir refinansman kredisinin teminatı olarak 1. dereceden 35.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

31 Aralık 2020 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. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelir indirgeme yöntemi ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Gelir indirgeme yönteminde kullanılan varsayımlar:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
İskonto oranı (%)	17,0-12,50	15,0-12,0
Doluluk oranı (%)	60 – 80	64 – 75
Kapitalizasyon oranı (%)	5	5
Tahmini ortalama kira artış oranı (%)	11,50	9,70

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulüne ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi seviyesi 3'tür.

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

		<b>Gerçeğe uygun değerdeki değişim</b>	
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>İskonto oranı</b>	%1 artış	(7.332.000)	(7.595.395)
	%1 azalış	7.852.000	8.325.867
<b>Kira artış oranı</b>	%1 artış	8.188.000	8.493.426
	%1 azalış	(7.743.000)	(7.870.329)
<b>Doluluk oranı</b>	%1 artış	1.306.000	1.436.136
	%1 azalış	(1.448.000)	(1.436.136)

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

**11 Maddi Duran Varlıklar**

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Girişler</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	534.563	--	534.563
<b>Toplam</b>	<b>567.163</b>	<b>--</b>	<b>567.163</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Cari Dönem Amortismanı</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(528.474)	(6.089)	(534.563)
<b>Toplam</b>	<b>(561.074)</b>	<b>(6.089)</b>	<b>(567.163)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>6.089</b>		<b>--</b>

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Girişler</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	534.563	--	534.563
<b>Toplam</b>	<b>567.163</b>	<b>--</b>	<b>567.163</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Cari Dönem Amortismanı</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(515.523)	(12.951)	(528.474)
<b>Toplam</b>	<b>(548.123)</b>	<b>(12.951)</b>	<b>(561.074)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>19.040</b>		<b>6.089</b>

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait amortisman ve itfa paylarının 6.089 TL'si genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait amortisman gideri ve itfa paylarının 145.360 TL'si satışların maliyetine, 23.487 TL'si genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta ve teminat tutarı bulunmamaktadır.

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

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

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Girişler</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	84.547	--	84.547
<b>Toplam</b>	<b>2.782.871</b>	<b>--</b>	<b>2.782.871</b>

<b>Birikmiş itfa payları</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Cari Dönem İtfa Payları</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Haklar	(2.698.324)	--	(2.698.324)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(84.435)	(112)	(84.547)
<b>Toplam</b>	<b>(2.782.759)</b>	<b>(112)</b>	<b>(2.782.871)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>112</b>		<b>--</b>

1870 yılında yapılan 6. Vakıf Han binası, 13 Eylül 2007 tarihinde 12 yıllığına "restore et/işlet/devret" sistemi ile Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. Bina iş merkezi olarak kullanılmakta olup, kira geliri sağlanmaktadır. Şirket, Vakıf Han binasının kullanım hakkını maddi olmayan duran varlıklara sınıflamaktadır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Girişler</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	84.547	--	84.547
<b>Toplam</b>	<b>2.782.871</b>	<b>--</b>	<b>2.782.871</b>

<b>Birikmiş itfa payları</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Cari Dönem İtfa Payları</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Haklar	(2.543.922)	(154.402)	(2.698.324)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(82.941)	(1.494)	(84.435)
<b>Toplam</b>	<b>(2.626.863)</b>	<b>(155.896)</b>	<b>(2.782.759)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>156.008</b>		<b>112</b>



**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
31 Aralık 2020 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 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının taşınan değerleri ve özkaynak yöntemine konu sahiplik oranları aşağıdaki gibidir:

	<b>Sahiplik oranı (%)</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Sahiplik oranı (%)</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Maya Turizm	50	1.873.458	50	1.883.652
		<b>1.873.458</b>		<b>1.883.652</b>

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

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Toplam varlıklar	3.814.613	2.797.313
Toplam yükümlülükler	(7.112.680)	(6.074.372)
<b>Net yükümlülükler</b>	<b>(3.298.067)</b>	<b>(3.277.059)</b>

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Gelirler	223.468	--
Giderler (-)	(243.855)	(260.875)
Net dönem zararı ve toplam kapsamlı gelir (%100)	(20.387)	(260.875)
Eliminasyonlar	--	--
<b>Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı (%50)</b>	<b>(10.194)</b>	<b>(130.438)</b>

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 istismak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaatla başlamamıştır.

Şirket, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde, Maya'nın özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmesinden kaynaklanan zararları ilişikteki finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların zararlarından paylar altında muhasebeleştirilmiştir.

**14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar**

**Kısa Vadeli Karşılıklar**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İzin Karşılığı	381.926	355.760
Dava Karşılığı	5.507	47.453
<b>Toplam</b>	<b>387.433</b>	<b>403.213</b>

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 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 59 adet dava dosyası ve icra takibi bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 60 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 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı <sup>(i)</sup>	35.314.450	35.470.250
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	607.240	495.216
- Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine vermiş olduğu TRİ'ler <sup>(ii)</sup>	607.240	495.216
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	--	--
	<b>35.951.690</b>	<b>35.965.466</b>

<sup>(i)</sup> Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 31 Aralık 2020 ve 2019 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin tamamı TL cinsindedir.

<sup>(ii)</sup> Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı lehine vermiş olduğu TRİ'leri (Şirket'in söz konusu ortaklıklardaki kontrol oranı nispetinde) kapsamaktadır. 31 Aralık 2020 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 587.240 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir (31 Aralık 2019: 80.000 ABD Doları karşılığı 475.216 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindedir).

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

15

### Taahhütler (devamı)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Banka kredilerine istinaden verilen ipotekler	35.000.000	35.000.000
Kendi tüzel kişiliği lehine verilen teminat mektupları	314.450	470.250
Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine verilen teminat mektupları	607.240	495.216
<b>Toplam</b>	<b><u>35.921.690</u></b>	<b><u>35.965.466</u></b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2019: %0).

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, verilen teminat mektupları aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
<b>Verilen Teminat Mektupları:</b>		
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi ("KKTC")	607.240	495.216
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	133.000	133.000
Elektrik dağıtım şirketlerine verilen	130.000	285.800
Özelleştirme İdaresi	51.450	51.450
<b>Toplam</b>	<b><u>921.690</u></b>	<b><u>965.466</u></b>

### Faaliyet kiralalamaları

*Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı olarak Şirket*

Şirket T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile 6. Vakıf Han binasının 12 yıllığına kiralanması için 13 Eylül 2007 tarihinde bir anlaşma imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan faaliyet kiralaması yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1 yıldan az	139.443	16.756
	<b><u>139.443</u></b>	<b><u>16.756</u></b>

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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde faaliyet kiralalamaları nedeniyle 1.134.062 TL (31 Aralık 2019: 197.508 TL) kira gideri finansal tablolara yansıtılmıştır.

*Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayıcı olarak Şirket*

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Sümerpark AVM ve Vakıf Han kiracıları ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan asgari faaliyet kiralaması alacakları aşağıdaki gibidir:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1 yıldan az	1.399.910	1.417.629
1-5 yıl arası	5.881.858	5.397.084
5 yıldan uzun	10.772.247	10.179.464
	<b><u>18.054.015</u></b>	<b><u>16.994.177</u></b>

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde, faaliyet kiralamarı kaynaklı 4.115.291 TL (31 Aralık 2019: 4.352.987 TL) kira geliri finansal tablolara yansıtılmıştır.

## 16 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar ve Çalışanlara Sağlanan

### Faydalara İlişkin Karşılıklar

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 182.184 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2019: 143.073 TL), 26.617 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2019: 86.221 TL) ödenecek maaşlardan, 155.567 TL (31 Aralık 2019: 56.852 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	262.913	257.884
<b>Toplam</b>	<b>262.913</b>	<b>257.884</b>

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, azami 7.117 TL (31 Aralık 2019: 6.379 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 Aralık 2020 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 2019: %4,67). Şirket, 31 Aralık 2020 itibarıyla tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları hesabında muhasebeleştirilmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	257.884	211.812
Hizmet maliyeti	16.455	16.970
Faiz maliyeti	22.340	22.971
Nakit ödenen	(89.883)	(13.146)
Aktüeryal kayıp	56.117	19.277
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>262.913</b>	<b>257.884</b>

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
31 Aralık 2020 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 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli (*)	311.509	203.772
Peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli (**)	76.757	76.756
<b>Toplam</b>	<b>388.266</b>	<b>280.528</b>

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

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

**Diğer Dönen Varlıklar**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Peşin ödenmiş vergiler	31.717	30.886
<b>Toplam</b>	<b>31.717</b>	<b>30.886</b>

**Diğer Duran Varlıklar**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait diğer duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İndirilecek Katma Değer Vergisi ("KDV")	2.292.935	2.052.752
<b>Toplam</b>	<b>2.292.935</b>	<b>2.052.752</b>

**Ertelenmiş Gelirler**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Alınan depozito ve teminatlar	131.255	164.633
Alınan avanslar (*)	36.380	177.523
Gelecek aylara ait gelirler	20.788	104.437
<b>Toplam</b>	<b>188.423</b>	<b>446.593</b>

(\*) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla alınan avanslar, Şirket'in satış amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin yapılan satışlara istinaden müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

**Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	77.839	22.620
<b>Toplam</b>	<b>77.839</b>	<b>22.620</b>

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 89.100.000 TL olup, her biri 0,01 TL nominal değerde hamiline yazılı toplam 8.910.000.000 adet paya bölünmüştür (31 Aralık 2019: 0,01 TL nominal değerde hamiline yazılı toplam 8.910.000.000 adet pay).

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Nominal değer	%	Nominal değer	%
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (*)	5.500.435	6,17	20.000.434	22,45
Global Yatırım Holding A.Ş.	1.976.716	2,22	--	--
Diğer (halka açık)	81.622.849	91,61	69.099.566	77,55
<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>89.100.000</b>	<b>100,00</b>	<b>89.100.000</b>	<b>100,00</b>
Sermaye Düzeltme Farkları	<b>2.481.981</b>		<b>2.481.981</b>	
<b>Düzeltilmiş Sermaye</b>	<b>91.581.981</b>		<b>91.581.981</b>	

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

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

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

#### Paylara ilişkin primler (iskontolar)

Pay ihraç primleri, iptal edilen ortaklık payları, kontrol gücü devam eden ortaklıkların pay satış karları gibi sermaye hareketleri dolayısıyla ortaya çıkan ve sermayenin bir parçası sayılan tutarların izlendiği kalemdir. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarında paylara ilişkin primleri 117.345 TL'dir (31 Aralık 2019: 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.

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Birinci tertip genel kanuni yedek akçe	546.968	546.968
İkinci tertip genel kanuni yedek akçe	640.558	640.558
<b>Toplam</b>	<b>1.187.526</b>	<b>1.187.526</b>

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 ödendikten sonra kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u ise ikinci tertip genel kanuni yedek akçe olarak ayrılmaktadır.

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı ödenmiş sermayesinin %0,61'i oranında olup, ikinci tertip genel kanuni yedek akçe için herhangi bir sınır bulunmamaktadır. Söz konusu yedek akçeler Şirket'in ödenmiş sermayesinin yarısını aşmadığı sürece, sadece zararların kapatılmasında, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

#### *Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler*

##### *Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları:*

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 133.382 TL (kayıp) (31 Aralık 2019: 77.265 TL kayıp) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıplardan oluşmaktadır.

#### *Geçmiş yıllar zararlar*

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl zararları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıllar zararları	(39.878.804)	(31.676.644)
<b>Toplam</b>	<b><u>(39.840.166)</u></b>	<b><u>(31.638.006)</u></b>

#### *Diğer Yedekler*

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

Şirket'in 35.900.000 TL tutarındaki sermaye azaltımı 22 Şubat 2011 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Şirket, hissedarlarına rüçhan haklarını 1-15 Mart 2011 tarihleri arasında 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 artırımı yapılarak 89.100.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. Şirket sermaye azaltımına ilişkin tutarın 29.000.000 TL tutarındaki kısmını diğer yedek olarak kaydetmiştir.

Şirket'in 60.100.000 TL'ye azaltılan sermayenin 89.100.000 TL'ye artırılması işlemi tamamlanmış olup, SPK'dan konuya ilişkin olarak alınan Sermaye Artırımının Tamamlanmasına İlişkin Belge, 13 Mayıs 2011 tarihinde tescil edilmiş ve 20 Mayıs 2011 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

#### *Net dönem zararı*

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 7.505.353 TL tutarında net dönem zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 8.202.160 TL). Şirket'in Vergi Usul Kanunu'na göre tuttuğu yasal defterlerindeki net dönem zararı ise 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 10.350.822 TL'dir (31 Aralık 2019: 8.579.418 TL).

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 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 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti detayı aşağıdaki gibidir:

<i>Hasılat</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Satış amaçlı gayrimenkul satışları <sup>(1)</sup>	4.669.190	5.548.250
Sümerpark AVM kira gelirleri	2.412.713	2.585.397
6.Vakıfhan kira geliri	1.702.578	1.767.590
	<b>8.784.481</b>	<b>9.901.237</b>
<i>Satışların maliyeti</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti <sup>(2)</sup>	(3.907.290)	(5.130.316)
AVM kira gelirleri maliyeti	(2.041.474)	(2.462.239)
6.Vakıfhan kira geliri maliyeti	(1.134.062)	(197.508)
İtfa payları (Dipnot 11)	--	(145.360)
	<b>(7.082.826)</b>	<b>(7.935.423)</b>

<sup>(1)</sup> 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın tamamı Sky City ofis projesinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihinde ise 3.999.556 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis projesinden ve 1.548.694 TL tutarındaki kısmı Sümerpark Evleri projesinden oluşmaktadır.

<sup>(2)</sup> 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti 3.907.290 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis projesinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti 3.634.006 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis, 1.496.310 TL tutarındaki kısmı Sümerpark Evleri projesinden oluşmaktadır.

### 20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

#### *Genel yönetim giderleri*

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Personel giderleri	1.025.215	1.692.000
Bina yönetim giderleri	445.773	528.260
Danışmanlık giderleri	310.691	127.721
Taşıt giderleri	107.685	61.619
Kira giderleri	41.400	41.400
Noter ve resmi takip giderleri	31.958	39.868
Haberleşme giderleri	28.094	22.576
Seyahat giderleri	12.887	25.766
Bilgi işlem giderleri	8.674	21.716
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 11)	6.201	23.487
Diğer	204.909	223.156
<b>Toplam</b>	<b>2.223.487</b>	<b>2.807.569</b>



**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
31 Aralık 2020 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 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tapu giderleri	105.858	201.173
Reklam ve satış giderleri	51.952	33.427
Hisse borsa payı	9.543	9.197
<b>Toplam</b>	<b>167.353</b>	<b>243.797</b>

**21 Niteliklerine Göre Giderler**

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri 6.201 TL (31 Aralık 2019: 168.847 TL)'dir. 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde personel giderleri 1.025.215 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.692.000 TL).

**22 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler**

*Esas faaliyetlerden diğer gelirler*

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Dipnot 10)	1.369.000	--
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 5)	9.224	14.984
Ofislerden diğer gelirler	--	233.897
Vade farkı gelirleri	--	60.254
Kiracılardan diğer gelirler	--	143.956
<b>Toplam</b>	<b>1.378.224</b>	<b>453.091</b>

*Esas faaliyetlerden diğer giderler*

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı (Dipnot 10)	--	(295.000)
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>(295.000)</b>

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

### 23 Finansman Gelirleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Mevduat faiz gelirleri	5.776	31.328
Kur farkı gelirleri	--	1.144
<b>Toplam</b>	<b>5.776</b>	<b>32.472</b>

### 24 Finansman Giderleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
İlişkili taraflardan faiz giderleri (Dipnot 3)	6.490.507	3.950.143
Kredi faiz giderleri	1.268.808	2.409.959
Finansal kiralama faiz giderleri	163.203	247.396
Banka masrafları	26.030	16.648
Kredi komisyon giderleri	12.469	73.782
Diğer	36.212	10.875
<b>Toplam</b>	<b>7.997.229</b>	<b>6.708.803</b>

### 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 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen, Maya, %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap döneminde Maya'nın vergilendirilebilir karı bulunmamaktadır. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleşebilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtmamıştır.

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

### 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 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kayıp hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Net dönem zararı	(7.505.353)	(8.202.160)
<b><i>Payların ağırlıklı ortalama sayısı</i></b>		
Ağırlıklı ortalama pay adedi	89.100.000	89.100.000
Pay başına zarar <sup>(*)</sup>	(0,084)	(0,092)
Sulandırılmış pay başına zarar	(0,084)	(0,092)

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

### 27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

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

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski

#### 27.1. Kredi riski

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

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

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

**27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)**

**27.1. Kredi riski (devamı)**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

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

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

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat (*)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>31 Aralık 2019</b>					
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>--</b>	<b>1.630.953</b>	<b>--</b>	<b>260.459</b>	<b>202.294</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	--	1.630.953	--	260.459	202.294
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri )		2.755.546			
-Değer düşüklüğü (-)		(2.755.546)			
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

### 27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

#### 27.2. Likidite Riski

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, parasal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir:

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

31 Aralık 2019	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Finansal borçlar	8.871.414	10.269.273	1.774.422	4.247.449	4.247.402
Ticari borçlar	1.536.850	1.536.850	1.536.850	--	--
Diğer borçlar	34.358.230	34.358.230	--	34.358.230	--
<b>Toplam</b>	<b>44.766.494</b>	<b>46.164.353</b>	<b>3.311.272</b>	<b>38.605.679</b>	<b>4.247.402</b>

#### 27.3. Piyasa Riski

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

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

##### *Döviz kuru riski*

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para cinsinden finansal varlık veya finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu sebeple Şirket dövizde meydana gelen değişimlerden dolayı riske maruz kalmamaktadır.

##### *Faiz oranı riski*

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

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

### 27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

#### 27.3. Piyasa riski (devamı)

*Faiz oranı riski (devamı)*

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı aşağıdaki gibidir:

#### Faiz Pozisyonu Tablosu

	2020	2019
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar	(43.049.402)	(34.214.454)
Finansal borçlar	(3.116.312)	(4.690.687)
	<b>(46.165.714)</b>	<b>(38.905.141)</b>
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal borçlar	(2.465.896)	(4.180.727))
	<b>(2.465.896)</b>	<b>(4.180.727)</b>

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

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem karı/zararı 5.415 TL (31 Aralık 2019: 8.753 TL) daha düşük/yüksek olacaktır.

#### 27.4. Sermaye Yönetimi

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

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla net borç/yatırılan sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam finansal borç	5.582.207	8.871.414
Eksi: Nakit değerler ve bankalar	(690.837)	(205.484)
<b>Net finansal borç</b>	<b>4.891.370</b>	<b>8.665.930</b>
Toplam özkaynaklar	74.407.951	81.969.421
<b>Net finansal borç / özkaynaklar oranı</b>	<b>6,57</b>	<b>10,57</b>

#### *Finansal araçların gerçeğe uygun değeri*

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

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

## 28 Finansal Araçlar

### Finansal Varlıklar

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

### Finansal Yükümlülükler

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

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

### Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması

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

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

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

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2020			31 Aralık 2019	
	Dipnot	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	4	690.837	690.837	205.484	205.484
Ticari alacaklar	5	1.371.532	1.371.532	1.630.953	1.630.953
Diğer alacaklar	8	259.715	259.715	260.459	260.459
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	95.232	95.232	--	--
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal Borçlanmalar	6	5.582.207	5.582.207	8.871.414	8.871.414
Ticari borçlar	7	1.684.562	1.684.562	1.536.850	1.536.850
İlişkili taraflara ticari borçlar	3	238.739	238.739	--	--
İlişkili taraflara diğer borçlar	3	43.049.402	43.049.402	34.214.454	34.214.454

## **29 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. Şirket’in faaliyet gösterdiği sektör bazında almış olduğu aksiyonlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerinde Covid-19 kaynaklı gelir kaybının kısıtlı düzeyde olması beklenmektedir. Bununla birlikte 2020 yılının ikinci çeyreğinde alışveriş merkezlerinin kısmen ya da bir süreliğine tamamen kapalı olması, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren pek çok şirketin nakit akışlarını olumsuz yönde etkilemiştir. Bu sebeple ileriki dönemlerde alınabilecek önlemlerin süresi, pandeminin seyrine bağlı olarak değişkenlik göstereceğinden yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan varsayımlarda ve dolayısıyla gerçeğe uygun değerlerinde Covid-19’un etkileri sonucu değişiklik olması muhtemeldir. Söz konusu bu muhtemel etkilerin varsayımlar ve değerlemeler üzerindeki etkisi raporlama tarihi itibarıyla tam olarak ölçülememekle birlikte, izleyen hesap dönemlerinde söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinde bir düzeltmeyi gerektirebilir.

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.



## **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

### **30 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

Şirket'in raporlama döneminden sonraki olayları aşağıda listelenmiştir:

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 yükseltilmesine ilişkin olarak hazırlanan İzahname'nin onaylanması talebinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Ocak 2021 tarih ve 2/11 sayılı kararı kapsamında olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. 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 artırımını işlemlerinin tamamlanması üzerine Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8. maddesinin tadiline uygun görüş alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na 15 Şubat 2021 tarihi itibarıyla başvuruda bulunulmuştur.

Sermaye arttırımı ile yeni pay alma haklarının kullanılmasından 53.196.602 TL (3.300.261 TL'lik kısmı Arduş 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 53.860.412 TL fon girişi gerçekleşmiştir. Edinilen nakdin 40.886.540 TL'si ile, Şirket'in ilişkili tarafı olan Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye olan diğer borç niteliğindeki borcu ödenerek kapatılmıştır.

Şirket'in, 13 Ocak 2021 tarihinde yaptığı Özel Durum Açıklaması ile Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Arduş") tarafından Şirket aleyhinde İstanbul 34. İcra Müdürlüğü'nün 2020/17602 E. sayılı dosyası ile başlatılan ve kesinleşen icra dosyası üzerinden Arduş lehine konulan hacizlerin 13 Ocak 2021 tarihinde kısmen kaldırıldığı bilgisi duyurulmuştu. Bu defa, İstanbul 34. İcra Müdürlüğü'nün 2020/17602 E. dosyası üzerinden Arduş lehine haciz konulan tüm taşınmazlar üzerindeki hacizler 11 Şubat 2021 tarihinde kaldırılmış ve icra dosyası tamamen kapatılmıştır.

### **EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket, SPK'nın III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 22,24 ve 38 inci maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuş olup, bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
31 Aralık 2020 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)**

<b>SOLO (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
<b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	III-48.1. Md. 24 / (b)	688.292	202.294
<b>B</b> Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	119.226.449	121.658.495
<b>C</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.873.458	1.883.652
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>4.441.965</b>	<b>4.264.857</b>
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)	<b>126.230.164</b>	<b>128.009.298</b>
<b>E</b> Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	5.576.009	8.419.671
<b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
<b>G</b> Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	6.198	451.742
<b>H</b> İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	43.049.402	34.214.454
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	74.407.951	81.969.421
<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>3.190.604</b>	<b>2.954.010</b>
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)	<b>126.230.164</b>	<b>128.009.298</b>

<b>SOLO (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık			
<b>A1</b> Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel			
Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli		--	--
<b>A2</b> Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)		
<b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
<b>B1</b> Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
<b>B2</b> Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
<b>C1</b> Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	1.873.458	1.883.652
<b>C2</b> İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	--	--
<b>J</b> Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	921.690	965.466
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti			
Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek			
<b>K</b> Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası			
<b>L</b> Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	--	--

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar  
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

**EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Hesaplama</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>	<b>Asgari /Azami Oran</b>
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	K/D	%0	%0	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	(B+A1)/D	%94	%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	%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	%67	%54	≤%500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A2-A1)/D	%0	%0	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	L/D	%0	%0	≤%10