

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

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

31 Ekim 2022

*Bu rapor, 31 sayfa finansal tablolar ve finansal tabloları tamamlayıcı
dipnotlardan oluşmaktadır.*

İçindekiler

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)***30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla****Ara Dönem Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)**

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
DÖNEN VARLIKLAR		12.214.669	13.370.066
Nakit ve nakit benzerleri	4	576.116	766.364
Ticari alacaklar	5	2.320.348	1.411.088
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		2.320.348	1.411.088
Diğer alacaklar	7	51.094	29.025
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		--	--
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		51.094	29.025
Stoklar	8	9.075.371	10.843.605
Peşin ödenmiş giderler	14	131.981	267.826
Diğer dönen varlıklar	14	59.759	52.158
DURAN VARLIKLAR		133.565.344	133.246.059
Diğer Alacaklar	7	342.029	228.353
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		286.562	228.353
-Diğer alacaklar		55.467	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	10	2.374.458	2.130.399
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	128.481.000	128.481.000
Maddi duran varlıklar		35.734	--
Maddi olmayan duran varlıklar		--	--
Peşin ödenmiş giderler	14	476.756	111.959
Diğer duran varlıklar	14	1.855.367	2.294.348
TOPLAM VARLIKLAR		145.780.013	146.616.125

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu

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

30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla**Ara Dönem Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)**

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.988.006	3.026.882
Ticari Borçlar	6	3.903.476	1.703.543
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	--	202.576
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		3.903.476	1.500.967
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	306.212	177.472
Diğer Borçlar		86.069	535.458
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	--	461.283
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	86.069	74.175
Kısa Vadeli Karşılıklar	11	601.289	347.155
Ertelenmiş Gelirler	14	--	236.487
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	14	--	236.487
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	90.960	26.767
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		535.413	306.129
Uzun Vadeli Karşılıklar		535.413	306.129
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	535.413	306.129
ÖZKAYNAKLAR		140.256.594	143.283.114
Ödenmiş Sermaye	15	142.560.000	142.560.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	2.481.981	2.481.981
Hisse Senetleri İhraç Primleri		517.746	517.746
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	1.187.526	1.187.526
Özel Fonlar	15	29.000.000	29.000.000
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler		(443.584)	(269.819)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	13	(443.584)	(269.819)
Geçmiş Yıllar Zararları	15	(32.194.320)	(47.345.519)
Net Dönem Zararı		(2.852.755)	15.151.199
TOPLAM KAYNAKLAR		145.780.013	146.616.125

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)***Ara Dönem Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Notlar	1 Ocak 2022- 31 Eylül 2022	1 Ocak 2021- 30 Eylül 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI:			
Hasılat	16	7.361.447	2.650.275
Satışların maliyeti	16	(6.057.154)	(2.735.757)
BRÜT KAR		1.304.293	(85.482)
Genel yönetim giderleri	17	(4.439.728)	(3.859.254)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	17	(54.400)	(78.934)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	421.954	110.399
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(58.458)	(195.223)
FAALİYET ZARARI		(2.826.339)	(4.108.494)
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	5	(284.872)	(200.368)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	10	235.381	(11.680)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(2.875.830)	(4.320.542)
Finansman gelirleri	20	152.077	395.771
Finansman giderleri	21	(129.002)	(1.373.102)
VERGİ ÖNCESİ KARI		(2.852.755)	(5.297.873)
Dönem vergi geliri / (gideri)	22	--	--
DÖNEM ZARARI		(2.852.755)	(5.297.873)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		(173.765)	(139.660)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	13	(173.765)	(139.660)
Pay başına kayıp	23	(0,020)	(0,037)
Sulandırılmış pay başına kayıp	23	(0,020)	(0,037)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2022 Dönemine Ait

Özet Özkaynak Değişim Tablosu

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

				Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir Ve Giderler							Birikmiş Zararlar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	Hisse Senetleri İhraç Primleri	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Özel Fonlar	Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam		
1 Ocak 2021 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	89.100.000	2.481.981	117.345	(133.382)	1.187.526	29.000.000	(39.840.166)	(7.505.353)	74.407.951		
Transferler	--	--	--	--	--	--	(7.505.353)	7.505.353	--		
Sermaye Artırımı İle Nakit Girişi	53.460.000	--	400.401	--	--	--	--	--	53.860.401		
Toplam Kapsamlı Gider	--	--	-	(139.660)	--	--	--	(5.297.873)	(5.437.533)		
30 Eylül 2021 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	18 142.560.000	2.481.981	517.746	(273.042)	1.187.526	29.000.000	(47.345.519)	(5.297.873)	122.830.819		
1 Ocak 2022 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	142.560.000	2.481.981	517.746	(269.819)	1.187.526	29.000.000	(47.345.519)	15.151.199	143.283.114		
Transferler	--	--	--	--	--	--	15.151.199	(15.151.199)	--		
Toplam Kapsamlı Gider	--	--	--	(173.765)	--	--	--	(2.852.755)	(3.026.520)		
30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla Bakiyeler	18 142.560.000	2.481.981	517.746	(443.584)	1.187.526	29.000.000	(32.194.320)	(2.852.755)	140.256.594		

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Notlar	01 Ocak – 30 Eylül 2022	01 Ocak – 30 Eylül 2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		597.707	(4.409.249)
Dönem Zararı		(2.852.755)	(5.297.873)
<i>Dönem Net Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</i>			
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	11	176.180	147.705
<i>İzin Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler</i>		254.133	--
<i>Kıdem Tazminatı Karşılıkları İle İlgili Düzeltmeler</i>	13	55.519	(5.862)
<i>Ticari Alacak Karşılıkları İle İlgili Düzeltmeler</i>	5	(133.472)	153.567
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarındaki/Zararlarındaki Paylar	10	235.381	11.680
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(79.867)	788.146
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	20	(152.077)	(395.771)
<i>Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	21	72.210	1.183.917
İşletme Sermayesindeki Değişikliklerden Önceki Faaliyet (Zararı)/Karı		(2.521.061)	(4.350.342)
<i>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</i>			
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		(909.259)	(459.690)
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>		--	95.232
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>		(909.259)	(554.922)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		(80.278)	(65.433)
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış(Artış)</i>		(80.278)	(65.433)
Stoklardaki (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		1.768.234	574.889
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış İle İlgili Düzeltmeler		128.244	141.743
Ticari Borçlardaki (Azalış) Artış İle İlgili Düzeltmeler		2.199.933	(418.071)
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)</i>		(202.576)	(230.495)
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)</i>		2.402.509	(187.676)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artışla İlgili Düzeltmeler		11.894	215.727
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış</i>		11.894	215.727
İşletme Faaliyetlerinde(N) Sağlanan/(Kullanılan) Net Nakit		597.707	(4.361.177)
B. Yatırım Faaliyetlerinde(N) (Kullanılan)/Kaynaklanan Nakit Akışları			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	--
Maddi Ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	--
Yatırım Faaliyetlerinde (Kullanılan)/Kaynaklanan Net Nakit		--	--
C. Finansman Faaliyetlerinde(N) (Kullanılan)/Kaynaklanan Nakit Akışları			
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki (Artış)/Azalış		-	(42.754.587)
İlişkili Taraflara Ödenen Faiz Gideri	21	(72.210)	(935.789)
Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişi		-	53.860.401
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış	3	(461.283)	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	(5.523.092)
Alınan Faizler	20	152.077	395.771
Ödenen Kredi Faizleri		--	(301.046)
Diğer Nakit Girişleri(Çıkışları)		(257.859)	(381.706)
Finansman Faaliyetlerinde(N) (Kullanılan)/Kaynaklanan Net Nakit		(123.557)	4.359.952
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		474.150	(1.225)
Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	4	101.966	683.422
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri	4	576.116	682.197

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

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

Şirket'in kayıtlı adresi; Gülbahar Mahallesi Büyükdere Caddesi No:107 Bengün Plaza İç Kapı No:9 Şişli/İstanbul'dur. Şirket bünyesinde 13 (31 Aralık 2021: 13) kişi çalışmaktadır.

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

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

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

*Raporlama Döneminden Sonraki Olaylara bakınız

** Raporlama Döneminden Sonraki Olaylara bakınız

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. Ayrıca ara dönem özet finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 31 Ekim 2022 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu’nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2.1.2 Ölçüm esasları

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

2.1.3 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

2.1.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) 20 Ocak 2022 tarihinde Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nı (“TFRS”) uygulayan fonksiyonel para birimi Türk Lirası olan Şirketlerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama’yı (“TMS 29”) uygulayıp uygulamayacakları konusunda açıklamada bulunmuştur. Bu açıklamaya göre, TFRS’yi uygulayan Şirketlerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmaması sebebiyle finansal tablolarda TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar(devamı)

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.1.6 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

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

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

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

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

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

Şirket	2022 (%)	2021 (%)
Maya	50	50

2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

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

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 3 (Değişiklikler)	Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar
TMS 16 (Değişiklikler)	Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar
TMS 37 (Değişiklikler)	Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti
TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler (2018-2020)	TFRS 1, TFRS 9'a Yapılan Değişiklikler
TFRS 16 (Değişiklikler)	COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve'ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve'de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kar veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti

TMS 37'de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

“TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması'nda Yapılan Değişiklik”, standardın D16 (a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS'leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dahil edilerek, TFRS'leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

“TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik” bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

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

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) Haziran 2020'de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler'i yayımlamıştır.

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabileceği süreyi bir yıl uzatmıştır. Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup yönetimi, 2022 yılından itibaren geçerli olan bu değişiklik ve yorumların Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nin yerini alacaktır.

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

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigorta şirketlerine sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nde yer alan geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği esas almalarını gerektirmektedir. TMS 1'de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklik "muhasebe tahminlerindeki değişiklik" tanımı yerine "muhasebe tahmini" tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir. TMS 8'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir. TMS 12'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır. Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket ara dönem özet finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarını içermesi gereken açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihli finansal tabloları ile birlikte okunmalıdır. Ayrıca, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

Şirket'in, 29 Temmuz 2022 tarihinde gerçekleştirilmiş Genel Kurula kadar ana ortağı Arvus Gayrimenkul tarafından kontrol edilmiştir.(Dipnot 16). Arvus Gayrimenkul'ün nihai ortağı Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding)'dir. Bu tarihe kadar, Şirket'in ilişkili tarafları Global Holding ile doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklıkları,iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylara bakınız

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Ticari Borçlar</i>		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	--	201.406
Global Gemicilik ve Nakliyat Hizmetleri A.Ş.	--	1.170
Toplam	--	202.576

Kısa Vadeli Yükümlülükler*Diğer borçlar*

Global Yatırım Holding A.Ş.	--	461.283
Toplam	--	461.283

İlişkili taraf işlemleri

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz– 30 Eylül 2021
Sigorta giderleri				
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	146.102	48.701	129.860	50.072
Kira giderleri				
Global Yatırım Holding A.Ş.	178.761	29.500	109.200	46.800
Faiz gideri				
Arvus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş	--	--	917.369	--
Global Holding	72.210	--	18.420	18.420
Danışmanlık gideri				
Global Yatırım Holding A.Ş.	251.858	--	92.256	92.256

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu; Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdürden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim ve sağlık sigortası gibi faydaları içermektedir. 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Maaş	371.185	143.479
Huzur Hakkı	521.998	134.400
Prim	--	8.636
Toplam	893.183	286.514

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

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	2.226	2.538
Bankalar	573.890	763.826
- Vadeli mevduat	--	78.949
- Vadesiz mevduat	573.890	684.877
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	576.116	766.364
 Bloke mevduat	 --	 (664.398)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	576.116	101.966

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Türk Lirası vadeli mevduat hesaplarına uygulanan yıllık faiz oranı %18,50'dir.

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

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

5

Ticari Alacaklar

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	--	--
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.320.348	1.411.088
Toplam	2.320.348	1.411.088

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alacak çek ve senetleri	1.548.932	416.120
Alıcılar	771.416	994.968
Beklenen Kredi Zararı	2.837.924	2.971.396
Beklenen Kredi Zararı Karşılığı	(2.837.924)	(2.971.396)
Toplam	2.320.348	1.411.088

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

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak	2.971.396	2.939.067
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	284.872	200.368
Dönem İçinde Yapılan Tahsilatlar	(418.344)	(94.873)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	2.837.924	3.044.562

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

6 Ticari Borçlar

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara borçlar	--	202.576
İlişkili olmayan taraflara borçlar	3.903.476	1.500.967
Toplam	3.903.476	1.703.543

7 Diğer Alacaklar ve Borçlar

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ofislere ilişkin diğer alacaklar	--	28.872
Personelden alacaklar	51.094	153
Toplam	51.094	29.025

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	286.562	228.353
Bank Asya'dan olan alacak	--	403.126
Karşılık ayrılan Bank Asya alacağı (-)	--	(403.126)
Toplam	286.562	228.353

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Diğer Çeşitli Borçlar (*)	86.069	74.175
Toplam	86.069	74.175

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

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

8 Stoklar

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Sky City Ofis Projesi ("Sky City Ofis")	9.075.371	10.843.605
Toplam	9.075.371	10.843.605

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

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Açılış bakiyesi	10.843.605	11.712.448
Girişler	--	--
Çıkışlar(*)	1.768.234	(574.889)
Kapanış bakiyesi	9.075.371	11.137.559

(*)30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 1.768.234 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City Ofis maliyetlerinden oluşmaktadır.

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

9 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Denizli Sümerpark AVM

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

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin 10 yıllığına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2021 tarihli raporuna göre, Sümerpark AVM'nin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 128.481.000 TL'dir. Gelir indirgeme yaklaşımı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek mevcut değerini belirler.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

10 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar**İş ortaklıkları**

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

	İştirak Oranı (%)	31 Eylül 2022	İştirak Oranı (%)	31 Aralık 2021
Maya	50	2.374.458	50	2.130.399
		2.374.458		2.130.399

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Toplam varlıklar	4.747.863	5.271.331
Toplam yükümlülükler	9.847.701	(8.055.517)
Net yükümlülükler	(5.099.839)	(2.784.186)

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Gelirler	884.360	258.757
Giderler (-)	(413.598)	(282.117)
Zarar ve toplam kapsamlı gelir (%100)	470.762	(23.360)
Eliminasyonlar	--	--
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı (%50)	235.381	(11.680)

Şirket, özkaynak metoduyla muhasebeleştirdiği Maya'daki net yatırımına ilişkin 30 Eylül 2022 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 başlanmamıştır.

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

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İzin Karşılığı	595.782	341.648
Dava Karşılığı	5.507	5.507
Toplam	601.289	347.155

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

Şirketin devam etmekte olan 50 adet dava dosyası ve icra takibi bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 49 adet). Finansal tabloları etkileyecek düzeyde davalar için karşılık ayrılmaktadır. Devam eden icra takiplerine ilişkin olarak ticari alacaklardaki değer düşüklüğü karşılığını muhasebeleştirmektedir.

12 Taahhütler

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı(i)	286.562	35.263.000
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.480.304	1.058.200
- Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine vermiş olduğu TRİ'ler ⁽ⁱⁱ⁾	1.480.304	1.058.200
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
	3.247.170	36.321.200

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

⁽ⁱⁱ⁾ Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı lehine vermiş olduğu TRİ'leri (Şirket'in söz konusu ortaklıklardaki kontrol oranı nispetinde) kapsamaktadır. 30 Eylül 2022 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 1.480.304 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir (31 Aralık 2021: 80.000 ABD Doları karşılığı 1.038.200 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir).

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

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

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

	31 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi ("KKTC")	1.480.304	1.058.200
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	133.000	133.000
Elektrik dağıtım şirketlerine verilen	--	130.000
ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.	--	55.800
Toplam	1.613.304	1.377.000

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, 306.212 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2021: 177.472 TL) 197.061 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2021: 91.252 TL) ödenecek maaşlardan, 109.151 TL (31 Aralık 2021: 86.044 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	535.413	306.129
Toplam	535.413	306.129

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, azami 15.371 TL (31 Aralık 2021: 8.285 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %17,5 enflasyon ve %22,5 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,26 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: %4,26). Şirket, 30 Eylül 2022 itibarıyla tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları hesabında muhasebeleştirilmektedir.

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

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	306.129	262.913
Hizmet maliyeti	18.287	16.339
Faiz maliyeti	37.232	19.902
Nakit ödenen	--	(141.674)
Aktüeryal kayıp	173.765	139.660
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	535.413	297.140

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli	131.981	267.826
Peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli	476.756	111.959
Toplam	608.738	379.785

Diğer Dönen Varlıklar

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenmiş vergiler	59.759	52.158
Toplam	59.759	52.158

Diğer Duran Varlıklar

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İndirilecek Katma Değer Vergisi ("KDV")	1.855.367	2.294.348
Toplam	1.855.367	2.294.348

Ertelenmiş Gelirler

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	--	95.750
Gelecek aylara ait gelirler	--	140.737
Toplam	--	236.487

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	90.960	26.767
Toplam	90.960	26.767

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

15 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş sermaye ve sermaye düzeltme farkları

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 142.560.000 TL olup, her biri 0,01 TL nominal değerde hamiline yazılı toplam 14.256.000.000 adet paya bölünmüştür (31 Aralık 2021: 0,01 TL nominal değerde hamiline yazılı toplam 14.256.000.000 adet pay).

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

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

*Raporlama Döneminden Sonraki Olaylara bakınız

** Raporlama Döneminden Sonraki Olaylara bakınız

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 700.000.000 TL olup, beheri 100/Kuruş nominal değerde 70.000.000.000 (yetmiş milyar) adet paydan oluşmaktadır.

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

Sermaye arttırımı ile yeni pay alma haklarının kullandırılmasından 53.196.602 TL (3.300.261 TL'lik kısmı Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin Pera GYO dan olan nakit ve muaccel alacaklarından mahsup edilmek suretiyle) ve yeni pay alma haklarının kullanımından kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasadaki satışından 663.809 TL olmak üzere sermaye artırımından sağlanan toplam 53.860.411 TL fon girişi gerçekleşmiştir.

Paylara ilişkin primler (iskontolar)

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımı dışındaki belli amaçlar için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, Şirket'in yasal kayıtlarındaki tutarlar

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

üzerinden gösterilmekte olup, finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanmasında ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilmektedir.

15 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri (devamı)***Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (devamı)***

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Birinci tertip genel kanuni yedek akçe	546.968	546.968
İkinci tertip genel kanuni yedek akçe	640.558	640.558
Toplam	1.187.526	1.187.526

TTK'nın 519 uncu maddesi uyarınca, yıllık ticari karın %5'i ödenmiş/çıkarılmış sermayenin %20'sine ulaşınca kadar birinci tertip genel kanuni yedek akçe; pay sahiplerine %5 oranında kar payı ödendikten sonra kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u ise ikinci tertip genel kanuni yedek akçe olarak ayrılmaktadır.

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

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 443.584 TL (kayıp) (30 Eylül 2021: 184.514 TL kayıp) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıplardan oluşmaktadır.

Geçmiş yıllar zararlar

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

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

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

15 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri (devamı)

Diğer Yedekler

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

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

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

Net dönem zararı

Şirket'in/Grup'un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 3.257.397 TL tutarında net dönem zararı bulunmaktadır (30 Eylül 2021: 5.297.873 TL).

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

16 Hasılat ve Satışların Maliyeti

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

<i>Hasılat</i>	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Satış Amaçlı Gayrimenkul Satışları ⁽¹⁾	4.846.176	745.763
Sümerpark AVM Kira Gelirleri	2.515.271	1.764.512
6.Vakıfhan Kira Geliri	--	140.000
	7.361.447	2.650.275

⁽¹⁾ 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın 4.846.176 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis projesinden oluşmaktadır.

<i>Satışların maliyeti</i>	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Satış Amaçlı Gayrimenkul ⁽²⁾		
Satışlarının Maliyeti	1.768.234	(574.890)
AVM Kira Gelirleri Maliyeti	4.288.920	(2.021.424)
6.Vakıfhan Kira Geliri Maliyeti	--	(139.443)
	6.057.154	(2.735.757)

⁽²⁾ 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti 1.768.234 TL tutarındaki kısmı Sky City ofis, projesinden oluşmaktadır.

17 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri

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

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Personel Giderleri	2.170.570	1.001.171
Bina Yönetim Giderleri	321.876	244.810
Danışmanlık Giderleri	387.413	245.061
Taşıt Giderleri	164.054	64.591
Kira Giderleri	178.761	109.200
Noter Ve Resmi Takip Giderleri*	509.634	1.694.159
Haberleşme Giderleri	26.037	11.335
Sigorta Giderleri	146.102	--
Bilgi İşlem Giderleri	276.704	202.612
Aidat Ve Üyelik	98.442	--
Seyahat Giderleri	24.574	5.238
Diğer	135.561	281.077
Toplam	4.439.728	3.859.254

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

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

17 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri (devamı)

Pazarlama giderleri

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

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Tapu giderleri	35.218	48.408
Reklam ve satış giderleri	--	1.083
Hisse borsa payı	19.182	29.443
Toplam	54.400	78.934

18 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde oluşan amortisman ve itfa giderleri yoktur. 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde personel giderleri 2.170.570 TL'dir (30 Eylül 2021: 1.001.171 TL).

19 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Konusu Kalmayan Karşılıklar	418.344	94.873
Diğer Gelir	3.610	15.526
Toplam	421.954	110.399

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Kira gideri	--	194.438
Diğer	58.458	(785)
Toplam	58.458	(195.223)

20 Finansman Gelirleri

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

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Mevduat faiz gelirleri	152.077	395.771
Toplam	152.077	395.771

21 Finansman Giderleri

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

	30 Eylül 2022	2021
İlişkili taraflardan faiz giderleri (Dipnot 3)	72.210	935.789
Kredi faiz giderleri	--	247.921
Satıcılara Ödenen Gecikme Giderleri	--	63.559
Finansal kiralama giderleri	--	207
Banka masrafları	55.980	13.350
Diğer	812	112.276
Toplam	129.002	1.373.102

22 Vergiler

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

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

23 Pay Başına Kayıp

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

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Net dönem zararı	(2.852.755)	(5.297.873)
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı		
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı	142.560.000	142.560.000
Pay başına kayıp (*)	(0,020)	(0,037)

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

24 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

- 1) Şirketimiz merkez adresi 10.10.2022 tarihi itibari ile Gülbahar Mahallesi Büyükdere Caddesi Bengün Plaza Blok No:107 İç Kapı No:9 Şişli/İSTANBUL adresine taşınmıştır.
- 2) Şirketimiz pay sahibi Ardus Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi, 21.10.2022 tarihi itibarili pay satış bildirimi ile, 19.10.2022 tarihi itibariyle şirketimizde mevcut paylarının tamamını satarak ortaklıktan ayrılmış olduğunu kamuoyuna bildirmiştir.
- 3) Şirketimiz pay sahibi Global Yatırım Holding Anonim Şirketi, 25.10.2022 tarihi itibarili pay satış bildirimi ile, 24.10.2022 tarihi itibariyle şirketimizde mevcut paylarının tamamını satarak ortaklıktan ayrılmış olduğunu kamuoyuna bildirmiştir.
- 4) 27.10.2022 tarihi itibari ile Genel Müdürlük Görevini yürütmekte olan Muhammed Halit SÖNMEZ görevinden istifa ederek ayrılmış ve yerine Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Berati USTA vekaleen atanmıştır.

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

Yoktur.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket, SPK’nın III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 22,24 ve 38 inci maddelerinde belirtilen sınırlamalara uyum olup, bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)***EK DİPNOT:PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)****PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	573.890	684.877
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	137.556.371	139.324.605
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.374.458	2.130.399
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer Varlıklar		5.275.294	4.476.245
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	145.780.013	146.616.125
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	--	--
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	461.283
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	140.256.594	143.283.114
Diğer Kaynaklar		5.523.419	2.871.728
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	145.780.013	146.616.125

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	2.374.458	2.130.399
C2 İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	1.613.304	1.377.000
K Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)		

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari /Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan					
1 İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	K/D	%0	%0	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule					
2 Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	(B+A1)/D	%94	%95	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A+C-A1)/D	%2	%2	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,					
Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	(A3+B1+C1)/D	%2	%1	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	B2/D	%0	%0	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	C2/D	%0	%0	≤%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	(E+F+G+H+J)/I	%1	%1	≤%500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma					
8 Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A2-A1)/D	%0	%0	≤%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının					
9 Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	L/D	%0	%0	≤%10