



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor



Bağımsız Denetim Kuruluşu	PKF ADAY BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kâr veya zarar tablosunun, diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 " Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme

ilişkin nakit akışlarının TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Hususlar

şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların bağımsız denetimi ile 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait zet finansal bilgilerin sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup 01 Mart 2022 tarihli bağımsız denetçi raporunda ve 09 Aęustos 2021 tarihli sınırlı denetim raporunda olumlu görüş verilmiş ve olumlu görüş bildirilmiştir.

İstanbul, 9 Eylül 2022

PKF Aday Bağımsız Denetim A.ř.

(A Member Firm of PKF International)

Abdulkadir řAHİN

Sorumlu Denetçi

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.990.173	766.364
Ticari Alacaklar	5	2.998.631	1.411.088
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	2.998.631	1.411.088
Diğer Alacaklar		12.437	29.025
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		455	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	11.982	29.025
Stoklar	8	9.075.371	10.843.605
Peşin Ödenmiş Giderler	14	202.194	267.826
Diğer Dönen Varlıklar	14	57.594	52.158
ARA TOPLAM		14.336.400	13.370.066
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		14.336.400	13.370.066
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	7	228.353	228.353
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		228.353	228.353
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	2.289.666	2.130.399
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	128.481.000	128.481.000
Peşin Ödenmiş Giderler	14	115.342	111.959
Diğer Duran Varlıklar	14	1.708.956	2.294.348
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		132.823.317	133.246.059
TOPLAM VARLIKLAR		147.159.717	146.616.125
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar	6	2.690.544	1.703.543
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	785.726	202.576
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	1.904.818	1.500.967
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	218.365	177.472
Diğer Borçlar		1.133.980	535.458
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	1.046.623	461.283
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	87.357	74.175
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	14	128.684	236.487
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		128.684	236.487
Kısa Vadeli Karşılıklar	11	508.097	347.155
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	19.594	26.767
ARA TOPLAM		4.699.264	3.026.882
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.699.264	3.026.882
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	437.126	306.129
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		437.126	306.129
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		437.126	306.129
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.136.390	3.333.011
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		142.023.327	143.283.114
Ödenmiş Sermaye	15	142.560.000	142.560.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	2.481.981	2.481.981
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	15	517.746	517.746
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-364.010	-269.819
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-364.010	-269.819
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-364.010	-269.819
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	1.187.526	1.187.526
Diğer Yedekler	15	29.000.000	29.000.000
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	15	-32.194.320	-47.345.519
Net Dönem Karı veya Zararı		-1.165.596	15.151.199

TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		142.023.327	143.283.114
TOPLAM KAYNAKLAR		147.159.717	146.616.125

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	6.569.477	1.570.160	3.776.227	861.141
Satışların Maliyeti	16	-4.736.530	-1.588.106	-2.186.767	-861.957
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.832.947	-17.946	1.589.460	-816
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı			0	0	
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti			0	0	
FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN BRÜT KAR (ZARAR)			0	0	
BRÜT KAR (ZARAR)		1.832.947	-17.946	1.589.460	-816
Genel Yönetim Giderleri	17	-2.874.937	-3.328.371	-1.495.246	-957.260
Pazarlama Giderleri	17	-54.400	-36.376	-13.608	-6.919
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	153	70.749	0	-21.160
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-58.456	-69.780	-58.455	-69.780
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.154.693	-3.381.724	22.151	-1.055.935
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	5	-191.445	0	-39.691	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	10	159.267	17.924	82.643	-14.509
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.186.871	-3.363.800	65.103	-1.070.444
Finansman Gelirleri	20	108.640	352.450	102.688	145.947
Finansman Giderleri	21	-87.365	-1.343.339	-58.783	-139.902
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-1.165.596	-4.354.689	109.008	-1.064.399
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri			0	0	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-1.165.596	-4.354.689	109.008	-1.064.399
DÖNEM KARI (ZARARI)		-1.165.596	-4.354.689	109.008	-1.064.399
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-1.165.596	-4.354.689	109.008	-1.064.399
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-94.187	-123.363	4.091	-72.231
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	-94.187	-123.363	4.091	-72.231
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar			0	0	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			0	0	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	
Yabancı Para Çevrim Farkları			0	0	
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)			0	0	
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0	0	
Nakit Akış Riskinden Korunmaya İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0	0	
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Net Yatırım Riskinden Korunma ile İlgili Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0	0	
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0	0	
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0	0	
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0	0	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar			0	0	

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			0	0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-94.187	-123.363	4.091	-72.231
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-1.259.783	-4.478.052	113.099	-1.136.630
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-1.259.783	-4.478.052	113.099	-1.136.630

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		602.040	-3.676.172
Dönem Karı (Zararı)		-1.165.596	-4.354.690
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		193.499	882.118
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		389.196	92.802
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11,13	197.751	92.802
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			0
Genel Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5	191.445	
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20,21	-36.430	807.240
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-159.267	-17.924
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	10	-159.267	-17.924
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.574.137	-243.029
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.778.989	-68.587
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			95.232
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-1.778.989	-163.819
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		16.588	6.101
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-455	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		17.043	6.101
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	1.768.234	225.900
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		987.002	-244.564
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		583.150	-230.495
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		403.852	-14.069
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-60.903	-42.412
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-60.903	-42.412
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		642.205	-119.467
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		642.205	-119.467
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		602.040	-3.715.601
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	13	0	-31.320
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	5	0	70.749
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		0	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.286.167	5.047.499
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	53.860.401
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	15	0	53.860.401
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-4.952.468
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış		585.339	-42.789.030
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Azalış			0
Ödenen Faiz	21	-72.210	-1.208.920
Alınan Faiz	20	108.640	352.450
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		664.398	-214.934
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.888.207	1.371.327
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.888.207	1.371.327
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	101.966	683.422
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.990.173	2.054.749

[illegible]

Carli Dönem 01.01.2022 – 30.06.2022	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakiyeler	15	142.560.000	2.481.981	517.746	-364.010			1.187.526	29.000.000	-32.194.320	-1.165.596	142.023.327		142.023.327	