

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2018 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.354.761	1.238.368
Ticari Alacaklar	5	5.102.540	1.574.900
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3	148.438	60.590
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		4.954.102	1.514.310
Diğer Alacaklar	8	4.578.912	17.490
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3	4.409.268	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	169.644	17.490
Stoklar	9	25.004.801	41.274.324
Peşin Ödenmiş Giderler	17	261.157	299.937
Diğer Dönen Varlıklar	17	319.016	488.322
ARA TOPLAM		36.621.187	44.893.341
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		36.621.187	44.893.341
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	8	229.601	4.030.220
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3	0	3.884.085
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	229.601	146.135
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	13	2.195.729	2.311.208
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	109.622.100	109.622.100
Maddi Duran Varlıklar	11	25.292	43.592
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	212.038	383.332
Peşin Ödenmiş Giderler	17	170.074	692.466
Diğer Duran Varlıklar	17	1.921.478	4.112.094
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		114.376.312	121.195.012
TOPLAM VARLIKLAR		150.997.499	166.088.353
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	9.869.207	17.080.994
Ticari Borçlar	7	2.381.165	1.957.841
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	787.876	223.913
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	1.593.289	1.733.928
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	216.112	139.128
Ertelenmiş Gelirler	17	3.770.151	28.142.876
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	3	0	10.297.010
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	17	3.770.151	17.845.866
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	340.735	290.847
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	14.103	8.607
ARA TOPLAM		16.591.473	47.620.293
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		16.591.473	47.620.293
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	8.329.018	11.967.108
Diğer Borçlar		29.016.888	7.069.876
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	29.016.888	7.069.876
Uzun Vadeli Karşılıklar		208.297	200.402
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	208.297	200.402
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		37.554.203	19.237.386
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		54.145.676	66.857.679
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		96.851.823	99.230.674
Ödenmiş Sermaye	18	89.100.000	89.100.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	2.481.981	2.481.981
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		117.345	117.345
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-22.340	18.856
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-22.340	18.856
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-22.340	18.856
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	1.187.526	1.187.526

Diğer Yedekler	18	29.000.000	29.000.000
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	-22.675.034	32.373.847
Net Dönem Karı veya Zararı		-2.337.655	-55.048.881
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		96.851.823	99.230.674
TOPLAM KAYNAKLAR		150.997.499	166.088.353

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2017 - 30.09.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	23.442.048	4.965.103	2.486.536	1.725.451
Satışların Maliyeti	19	-18.251.405	-1.499.727	-2.006.596	-430.986
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		5.190.643	3.465.376	479.940	1.294.465
BRÜT KAR (ZARAR)		5.190.643	3.465.376	479.940	1.294.465
Genel Yönetim Giderleri	20	-2.192.318	-2.046.220	-674.139	-581.768
Pazarlama Giderleri	20	-119.930	-107.626	-85.421	-44.200
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	155.956	11.031	7.428	3.506
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.034.351	1.322.561	-272.192	672.003
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	5	-428.044	-330.755	-93.420	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	13	-115.479	-219.438	-10.378	-73.441
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.490.828	772.368	-375.990	598.562
Finansman Gelirleri	23	414.981	284.631	209.569	98.413
Finansman Giderleri	24	-5.243.464	-3.652.537	-2.323.671	-1.089.505
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-2.337.655	-2.595.538	-2.490.092	-392.530
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-2.337.655	-2.595.538	-2.490.092	-392.530
DÖNEM KARI (ZARARI)		-2.337.655	-2.595.538	-2.490.092	-392.530
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-2.337.655	-2.595.538	-2.490.092	-392.530
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay başına kazanç/(zarar)	26	-0,02600000	-0,02900000	-0,02800000	-0,00400000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış pay başına kazanç/(zarar)	26	-0,02600000	-0,02900000	-0,02800000	-0,00400000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	16	-41.196	7.102	-6.068	-3.071
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-41.196	7.102	-6.068	-3.071
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-41.196	7.102	-6.068	-3.071
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-2.378.851	-2.588.436	-2.496.160	-395.601
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-2.378.851	-2.588.436	-2.496.160	-395.601

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			2.357.872	-4.033.775
Dönem Karı (Zararı)			-2.337.655	-2.595.538
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			3.866.819	3.436.316
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	21		189.594	183.753
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			520.142	594.935
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21		42.211	35.887
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler			477.931	559.048
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			3.041.604	2.438.190
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	24		3.041.604	2.438.190
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	13		115.479	219.438
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			904.221	-4.871.246
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-3.955.683	-393.122
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-87.848	-29.790
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-3.867.835	-363.332
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-760.803	-391.854
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			3.884.085	-400.619
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-4.644.888	8.765
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			16.269.523	-12.501.188
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			423.324	-267.299
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			563.963	22.226
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-140.639	-289.525
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-13.993.234	6.056.573
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			-13.993.234	6.056.573
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			2.921.094	2.625.644
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			2.921.094	2.625.644
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			2.433.385	-4.030.468
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16		-75.513	-3.307
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			0	-8.481
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			0	-8.481
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11,12		0	-8.481
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-2.525.391	3.306.690
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	5.629.169
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-10.366.057	-11.684.039
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış			11.650.002	11.549.306
Ödenen Faiz			-3.525.424	-4.290.115
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-283.912	2.102.369
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-167.519	-735.566
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-167.519	-735.566
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		501.858	1.353.877
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		334.339	618.311

Dipnot Referansı	Özkaynaklar													Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar													
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Diğer Yedekler	Birlikmiş Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları			Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları					Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		
				Tanınlanılmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları			Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları					Net Dönem Karı Zararı		

Önceki Dönem
01.01.2017 - 30.09.2017

Cari Dönem 01.01.2018 – 30.09.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																
	Kar Payları																
	Kar Payı Hariç 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 Taahhüden 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 Taahhüden 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 Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakiyeler	18	89.100.000	2.481.981	117.345		-22.340	-22.340			1.187.526	29.000.000	-22.675.034	-2.337.655	96.851.623	0	96.851.623