

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2019 - 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 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		976.724	144.317
Ticari Alacaklar	5		2.154.500	3.095.059
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3		30.977	214.445
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		2.123.523	2.880.614
Diğer Alacaklar	8		295.579	100.817
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3		22.410	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			273.169	100.817
Stoklar	9		16.139.125	20.546.703
Peşin Ödenmiş Giderler	17		165.663	218.002
Diğer Dönen Varlıklar	17		29.444	320.332
ARA TOPLAM			19.761.035	24.425.230
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			19.761.035	24.425.230
DURAN VARLIKLAR				
Diğer Alacaklar			228.353	229.601
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8		228.353	229.601
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	13		1.906.729	2.014.090
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		106.440.000	106.440.000
Maddi Duran Varlıklar	11		9.015	19.040
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12		485	156.008
Peşin Ödenmiş Giderler	17		139.064	173.547
Diğer Duran Varlıklar	17		2.285.116	1.750.464
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			111.008.762	110.782.750
TOPLAM VARLIKLAR			130.769.797	135.207.980
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6		6.009.581	6.841.850
Ticari Borçlar	7		1.803.375	1.618.222
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3		343.510	271.017
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7		1.459.865	1.347.205
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16		231.266	128.210
Diğer Borçlar			128.338	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8		128.338	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			1.141.574	2.155.765
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17		1.141.574	2.155.765
Kısa Vadeli Karşılıklar	14		392.400	359.290
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17		17.716	16.177
ARA TOPLAM			9.724.250	11.119.514
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			9.724.250	11.119.514
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6		4.272.378	7.261.953
Diğer Borçlar			33.968.489	26.423.843
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3		33.968.489	26.423.843
Uzun Vadeli Karşılıklar			281.945	211.812
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16		281.945	211.812
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			38.522.812	33.897.608
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			48.247.062	45.017.122
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			82.522.735	90.190.858
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)			-111.394	-57.988
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-111.394	-57.988

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-111.394	-57.988
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	-31.638.006	-22.675.034
Net Dönem Karı veya Zararı		-7.614.717	-8.962.972
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		82.522.735	90.190.858
TOPLAM KAYNAKLAR		130.769.797	135.207.980

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	7.899.730	23.442.048	2.447.635	2.486.536
Satışların Maliyeti	19	-6.317.394	-18.251.405	-1.797.551	-2.006.596
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.582.336	5.190.643	650.084	479.940
BRÜT KAR (ZARAR)		1.582.336	5.190.643	650.084	479.940
Genel Yönetim Giderleri	20	-2.402.189	-2.192.318	-817.274	-674.139
Pazarlama Giderleri	20	-192.240	-119.930	-46.037	-85.421
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	502.022	155.956	317.720	7.428
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-510.071	3.034.351	104.493	-272.192
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	5	-393.897	-428.044	178.105	-93.420
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	13	-107.361	-115.479	-35.150	-10.378
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.011.329	2.490.828	247.448	-375.990
Finansman Gelirleri	23	21.722	414.981	8.501	209.569
Finansman Giderleri	24	-6.625.110	-5.243.464	-2.279.653	-2.323.671
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-7.614.717	-2.337.655	-2.023.704	-2.490.092
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-7.614.717	-2.337.655	-2.023.704	-2.490.092
DÖNEM KARI (ZARARI)		-7.614.717	-2.337.655	-2.023.704	-2.490.092
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-7.614.717	-2.337.655	-2.023.704	-2.490.092
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay başına (kayıp)/kazanç	26	-0,08500000	-0,02600000	-0,02300000	-0,02800000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış pay başına (kayıp)/kazanç	26	-0,08500000	-0,02600000	-0,02300000	-0,02800000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-53.406	-41.196	-8.822	-6.068
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-53.406	-41.196	-8.822	-6.068
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-53.406	-41.196	-8.822	-6.068
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-7.668.123	-2.378.851	-2.032.526	-2.496.160
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-7.668.123	-2.378.851	-2.032.526	-2.496.160

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-729.080	2.357.872
Dönem Karı (Zararı)			-7.614.717	-2.337.655
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			2.891.106	3.866.819
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	21		165.548	189.594
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			456.880	520.142
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21		88.079	66.722
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	14-5		368.801	453.420
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			2.161.317	3.041.604
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	24		2.161.317	3.041.604
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	13		107.361	115.479
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			4.004.511	899.074
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			543.495	-3.960.830
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			183.468	-87.848
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			360.027	-3.872.982
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-193.515	-760.803
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-22.410	3.884.085
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-171.105	-4.644.888
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			4.407.578	16.269.523
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			185.153	423.324
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			72.493	563.963
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			112.660	-140.639
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-781.259	-13.993.234
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			-781.259	-13.993.234
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-156.941	2.921.094
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			-156.941	2.921.094
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-719.100	2.428.238
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16		-13.146	-75.513
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	5		3.166	5.147
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			1.499.861	-2.525.391
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6		-3.735.451	-10.405.781
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış			7.544.646	11.650.002
Ödenen Faiz			-2.247.708	-3.485.700
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-61.626	-283.912
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			770.781	-167.519
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			770.781	-167.519
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		132.164	501.858
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		902.945	334.339

Carı Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															
	Bağı 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 Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakiyeler	18	89.100.000	2.481.981	117.345	-111.394			1.187.526	29.000.000	-31.638.006	-7.614.717	82.522.735		82.522.735	