

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2021 - 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 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		1.071.319	690.837
Ticari Alacaklar	5		1.631.212	1.466.764
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3		0	95.232
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		1.631.212	1.371.532
Diğer Alacaklar	8		96.819	31.386
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8		96.819	31.386
Stoklar	9		11.137.559	11.712.448
Peşin Ödenmiş Giderler	15		118.097	311.509
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	15		118.097	311.509
Diğer Dönen Varlıklar	15		51.554	31.717
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	15		51.554	31.717
ARA TOPLAM			14.106.560	14.244.661
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			14.106.560	14.244.661
DURAN VARLIKLAR				
Diğer Alacaklar	8		228.353	228.353
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8		228.353	228.353
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	11		1.861.778	1.873.458
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		107.514.000	107.514.000
Peşin Ödenmiş Giderler	15		76.757	76.757
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	15		76.757	76.757
Diğer Duran Varlıklar	15		2.324.768	2.292.935
İlişkili Olmayan Taraplara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	15		2.324.768	2.292.935
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			112.005.656	111.985.503
TOPLAM VARLIKLAR			126.112.216	126.230.164
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6		0	455.021
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	6		0	455.021
Banka Kredileri	6		0	455.021
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6		0	5.127.186
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6		0	5.127.186
Banka Kredileri	6		0	5.120.988
Kiralama İşlemlerinden Borçlar			0	6.198
Ticari Borçlar	7		1.511.310	1.923.184
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	3		8.127	238.622
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	7		1.503.183	1.684.562
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14		120.837	182.184
Diğer Borçlar			402.228	43.218.030
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	3		294.816	43.049.402
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	8		107.412	168.628
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15		519.484	188.423
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15		519.484	188.423
Kısa Vadeli Karşılıklar			345.330	387.433
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12		345.330	387.433
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15		85.068	77.839
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15		85.068	77.839
ARA TOPLAM			2.984.257	51.559.300
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.984.257	51.559.300
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Karşılıklar	14		297.140	262.913
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14		297.140	262.913
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			297.140	262.913

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.281.397	51.822.213
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		122.830.819	74.407.951
Ödenmiş Sermaye	16	142.560.000	89.100.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	2.481.981	2.481.981
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	517.746	117.345
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-273.042	-133.382
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-273.042	-133.382
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-273.042	-133.382
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.187.526	1.187.526
Diğer Kısıtlanmış Yedekler	16	1.187.526	1.187.526
Diğer Yedekler	16	29.000.000	29.000.000
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	16	-47.345.519	-39.840.166
Net Dönem Karı veya Zararı		-5.297.873	-7.505.353
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		122.830.819	74.407.951
TOPLAM KAYNAKLAR		126.112.216	126.230.164

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	17	2.650.275	6.302.910	1.080.115	3.723.253
Satışların Maliyeti	17	-2.735.757	-5.577.296	-1.147.651	-3.192.987
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		-85.482	725.614	-67.536	530.266
BRÜT KAR (ZARAR)		-85.482	725.614	-67.536	530.266
Genel Yönetim Giderleri	18	-3.859.254	-1.725.641	-530.882	-581.713
Pazarlama Giderleri	18	-78.934	-141.944	-42.558	-92.811
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	110.399	9.224	39.650	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-195.223	0	-125.443	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-4.108.494	-1.132.747	-726.769	-144.258
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	5	-200.368	-206.544	-200.368	63.619
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	11	-11.680	59.537	-29.604	41.253
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-4.320.542	-1.279.754	-956.741	-39.386
Finansman Gelirleri	21	395.771	5.776	43.321	53
Finansman Giderleri	22	-1.373.102	-6.569.327	-29.763	-5.775.501
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-5.297.873	-7.843.305	-943.183	-5.814.834
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-5.297.873	-7.843.305	-943.183	-5.814.834
DÖNEM KARI (ZARARI)		-5.297.873	-7.843.305	-943.183	-5.814.834
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-5.297.873	-7.843.305	-943.183	-5.814.834
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Zarar		-0,03700000	-0,08800000	-0,00700000	-0,06500000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Zarar		-0,03700000	-0,08800000	-0,00700000	-0,06500000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	14	-139.660	2.068	-16.297	942
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-139.660	2.068	-16.297	942
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-139.660	2.068	-16.297	942
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-5.437.533	-7.841.237	-959.480	-5.813.892
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-5.437.533	-7.841.237	-959.480	-5.813.892

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-4.361.177	2.168.600
Dönem Karı (Zararı)			-5.297.873	-7.843.305
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			-5.297.873	-7.843.305
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			994.332	6.731.494
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19		0	6.201
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			194.506	257.214
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			-5.862	50.670
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	5		200.368	206.544
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			788.146	6.527.616
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21,22		788.146	6.527.616
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler			11.680	-59.537
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	11		11.680	-59.537
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-10.835	3.271.189
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-459.690	-663.220
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			95.232	-79.271
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-554.922	-583.949
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-65.433	-23.006
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			0	-25.798
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-65.433	2.792
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			574.889	2.697.472
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-418.071	426.573
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-230.495	94.297
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-187.576	332.276
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			215.727	51.625
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			215.727	51.625
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			141.743	781.745
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			141.743	781.745
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-4.314.376	2.159.378
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	14		-141.674	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	5		94.873	9.222
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			4.359.952	-1.597.981
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri			53.860.401	0
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16		53.860.401	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	1.000.000
Kredilerden Nakit Girişleri			0	1.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-6.458.881	-8.433.962
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6		-5.523.092	-3.105.352
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları			-935.789	-5.328.610
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Azalış			-42.754.587	7.126.611
Ödenen Faiz	6,22		-301.046	-1.144.641
Alınan Faiz	21		395.771	5.776
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-381.706	-151.765
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-1.225	570.619
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-1.225	570.619
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		683.422	134.423
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		682.197	705.042

Önceki Dönem
01.01.2020 - 30.09.2020

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakıyeler		89.100.000	2.481.981	117.345	-77.285			1.187.526	29.000.000	-31.638.006	-8.202.160	81.969.421	81.969.421
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
Diğer Düzeltmeler													
Düzeltmelerden Sonrakı Tutar													
Transferler										-8.202.160	8.202.160	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					2.068					0	-7.843.305	-7.841.237	-7.841.237
Dönem Kanı (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
Kar Payları													
Kar Payı Matrif 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 Çıkarması													
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 Gerçeğe 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 Gerçeğe 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 Gerçeğe 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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakıyeler	16	89.100.000	2.481.981	117.345	-75.197			1.187.526	29.000.000	-39.840.166	-7.843.305	74.128.184	74.128.184

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakıyeler		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	74.407.951
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
Diğer Düzeltmeler													
Düzeltmelerden Sonrakı Tutar													
Transferler										-7.505.353	7.505.353	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-139.660						-5.297.873	-5.437.533	-5.437.533
Dönem Kanı (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı	16	53.460.000	0	400.401								53.860.401	53.860.401
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													

Carı Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	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)														
	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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler	16	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		122.830.819