



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2018 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
Finansal Rapor



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	382.502	1.238.368
Ticari Alacaklar	5	1.740.128	1.574.900
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3	99.445	60.590
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		1.640.683	1.514.310
Diğer Alacaklar	8	2.480	17.490
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3	1.668	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	812	17.490
Stoklar	9	41.367.310	41.274.324
Peşin Ödenmiş Giderler	17	221.356	299.937
Diğer Dönen Varlıklar	17	329.387	488.322
ARA TOPLAM		44.043.163	44.893.341
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		44.043.163	44.893.341
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	8	4.160.131	4.030.220
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3	4.016.858	3.884.085
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	143.273	146.135
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	13	2.243.774	2.311.208
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	109.622.100	109.622.100
Maddi Duran Varlıklar	11	38.408	43.592
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	326.474	383.332
Peşin Ödenmiş Giderler	17	433.507	692.466
Diğer Duran Varlıklar	17	4.121.608	4.112.094
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		120.946.002	121.195.012
TOPLAM VARLIKLAR		164.989.165	166.088.353
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	14.361.513	17.080.994
Ticari Borçlar	7	2.400.730	1.957.841
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	573.782	223.913
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	1.826.948	1.733.928
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	166.518	139.128
Ertelenmiş Gelirler	17	18.297.805	28.142.876
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	3	0	10.297.010
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	17	18.297.805	17.845.866
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	338.618	290.847
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	34.686	8.607
ARA TOPLAM		35.599.870	47.620.293
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		35.599.870	47.620.293
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	10.890.808	11.967.108
Diğer Borçlar		20.212.631	7.069.876
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	20.212.631	7.069.876
Uzun Vadeli Karşılıklar		217.474	200.402
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	217.474	200.402
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		31.320.913	19.237.386
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		66.920.783	66.857.679
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		98.068.382	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)		-12.781	18.856
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-12.781	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		-1.130.655	-55.048.881
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		98.068.382	99.230.674
TOPLAM KAYNAKLAR		164.989.165	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 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	1.525.979	1.662.831
Satışların Maliyeti	19	-648.313	-467.377
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		877.666	1.195.454
BRÜT KAR (ZARAR)		877.666	1.195.454
Genel Yönetim Giderleri	20	-924.496	-571.894
Pazarlama Giderleri	20	-20.555	-39.019
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	133.247	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		65.862	584.541
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	13	-67.434	-62.960
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.572	521.581
Finansman Gelirleri	23	105.462	89.894
Finansman Giderleri	24	-1.234.545	-1.559.992
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-1.130.655	-948.517
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	25	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-1.130.655	-948.517
DÖNEM KARI (ZARARI)		-1.130.655	-948.517
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-1.130.655	-948.517
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay başına kayıp	26	-0,01000000	-0,01000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış pay başına kayıp	26	-0,01000000	-0,01000000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-31.637	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-31.637	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-31.637	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-1.162.292	-948.517
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-1.162.292	-948.517

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.412.560	-2.171.551
Dönem Karı (Zararı)		-1.130.655	-948.517
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.074.756	965.861
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	21	62.042	62.300
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		53.185	12.096
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	21	14.835	12.096
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	20	38.350	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		892.095	828.505
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	24	892.095	828.505
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	13	67.434	62.960
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.497.859	-2.188.895
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-203.578	-505.428
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-38.855	-36.805
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-164.723	-468.623
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-114.901	-116.010
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-132.773	-116.112
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		17.872	102
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-92.986	-3.870.385
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		442.889	-119.100
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		349.869	53.506
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		93.020	-172.606
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		553.179	1.451.556
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		553.179	1.451.556
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		913.256	970.472
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		486.961	357.205
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		426.295	613.267
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.441.960	-2.171.551
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	-29.400	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.842.131	1.982.350
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		6.444.188	15.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		-9.816.429	-19.256.527
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış		2.845.745	7.135.648
Ödenen Faiz		-1.315.635	-896.771
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-429.571	-189.201
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-429.571	-189.201
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	501.858	1.353.877
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	72.287	1.164.676

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

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

Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Dönem Başı Bakımları	89.100.000	2.481.981	117.345	14.922				1.187.526	29.000.000	34.127.188	-1.753.341	154.275.621	0	154.275.621	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
Hatalara İlişkin Düzeltmeler															
Diğer Düzeltmeler															
Düzeltmelerden Sonraki Tutar															
Transferler										-1.753.341	1.753.341	0	0	0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											-948.517	-948.517	0	-948.517	
Dönem Karı (Zararı)															
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)															
Sermaye Artırımı															
Sermaye Azaltımı															
Sermaye Avansı															
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi															
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları															
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 (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)															
Dönem Sonu Bakımları	18	89.100.000	2.481.981	117.345	14.922				1.187.526	29.000.000	32.373.847	-948.517	153.327.104	0	153.327.104

Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Dönem Başı Bakımları	89.100.000	2.481.981	117.345	18.856				1.187.526	29.000.000	32.373.847	-55.048.881	99.230.674	0	99.230.674	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
Hatalara İlişkin Düzeltmeler															
Diğer Düzeltmeler															
Düzeltmelerden Sonraki Tutar															
Transferler											-55.048.881	55.048.881	0	0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)												-1.130.655	-1.162.292	0	-1.162.292
Dönem Karı (Zararı)															
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)															
Sermaye Artırımı															
Sermaye Azaltımı															
Sermaye Avansı															
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi															

Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Harç, 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 Çıkarılması															
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine 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 Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Süzemesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe 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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)															
Dönem Sonu Bakiyeler	18	89.100.000	2.481.981	117.345	-12.781					1.187.526	29.000.000	22.675.034	-1.130.655	98.068.382	0	98.068.382