

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 Eylül 2015 Tarihinde Sona Eren
Dokuz Aylık Ara Döneme Ait
Özet Bireysel Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER		SAYFA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU.....		1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU.....		3
ÖZET BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....		4
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU		5
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....		6-7
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....		8-26
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	8
NOT 2	ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-10
NOT 3	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	10-11
NOT 4	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	11-12
NOT 5	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	12-13
NOT 6	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	13-14
NOT 7	MADDİ DURAN VARLIKLAR	15
NOT 8	TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR	16-17
NOT 9	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	18
NOT 10	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	18-19
NOT 11	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	19
NOT 12	YABANCI PARA POZİSYONU	20-22
NOT 13	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	22
NOT 14	FİNANSAL ARAÇLARIN SINIFLARI VE GERÇEĞE UYGUN DEĞERLERİ.....	23
NOT 15	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	23
NOT 16	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	24-26

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Not	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2015	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		26.410.817	34.668.727
Nakit ve Nakit Benzerleri	13	23.470.549	30.789.232
Ticari Alacaklar		2.297.193	3.169.273
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	2.297.193	3.169.273
Diğer Alacaklar		-	102.355
Peşin Ödenmiş Giderler	5	375.808	311.214
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	267.267	296.653
DURAN VARLIKLAR		678.755.823	675.945.757
Bağlı Ortaklıklardaki Paylar		100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	677.442.645	674.575.025
Maddi Duran Varlıklar	7	151.792	179.794
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		17.582	30.654
Peşin Ödenmiş Giderler	5	897.385	1.049.684
Diğer Duran Varlıklar		146.419	10.600
TOPLAM VARLIKLAR		705.166.640	710.614.484

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Not	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2015	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.157.491	1.597.131
Ticari Borçlar	4	169.726	334.417
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	3	68.323	45.203
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		101.403	289.214
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		46.202	12.028
Kısa Vadeli Karşılıklar		146.500	146.500
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		146.500	146.500
Diğer Borçlar		7.022	-
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	3	7.022	-
Ertelenmiş Gelirler	5	1.239.593	209.862
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		548.448	894.324
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		363.339	290.357
Uzun Vadeli Karşılıklar		85.303	65.263
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		85.303	65.263
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		278.036	225.094
ÖZKAYNAKLAR		702.645.810	708.726.996
Ödenmiş Sermaye		87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		3.031	3.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(444)	(444)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		(444)	(444)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		17.981.958	12.044.098
Geçmiş Yıl Karları		565.732.151	526.139.761
Net Dönem Karı		31.929.114	83.540.550
TOPLAM KAYNAKLAR		705.166.640	710.614.484

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN 9 AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2015	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2015	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2014	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2014
	Not				
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	36.011.652	11.897.390	34.217.061	11.370.241
Satışların Maliyeti (-)	9	(3.741.162)	(1.248.274)	(3.180.845)	(973.373)
BRÜT KAR		32.270.490	10.649.116	31.036.216	10.396.868
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(1.269.241)	(975.216)	(403.660)	(136.500)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(932.768)	(345.913)	(513.320)	(124.859)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.913.175	725.546	1.376.611	412.283
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(51.388)	(34.052)	(19.403)	132.412
ESAS FAALİYET KARI		31.930.268	10.019.481	31.476.444	10.680.204
Finansal Giderler (-)		(1.154)	(385)	(3.120)	(384)
VERGİ ÖNCESİ KAR		31.929.114	10.019.096	31.473.324	10.679.820
Vergi Gideri					
Dönem Vergi Gideri	10	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	10	-	-	-	-
DÖNEM KARI		31.929.114	10.019.096	31.473.324	10.679.820
1 adet hisse başına kazanç (TL)	11	0,367	0,115	0,362	0,123

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN 9 AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2015	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2015	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2014	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2014
DÖNEM KARI	31.929.114	10.019.096	31.473.324	10.679.820
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	2.137	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	31.929.114	10.019.096	31.475.461	10.679.820

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN 9 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş Karlar		Toplam
					Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2014 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	7.357.940	(3.116)	484.885.650	76.059.669	655.303.174
Transferler	-	-	4.686.158	-	71.373.511	(76.059.669)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	2.137	-	31.473.324	31.475.461
Ödenen temettü	-	-	-	-	(30.119.400)	-	(30.119.400)
30 Eylül 2014 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	12.044.098	(979)	526.139.761	31.473.324	656.659.235
1 Ocak 2015 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	12.044.098	(444)	526.139.761	83.540.550	708.726.996
Transferler	-	-	5.937.860	-	77.602.690	(83.540.550)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	31.929.114	31.929.114
Ödenen temettü	-	-	-	-	(38.010.300)	-	(38.010.300)
30 Eylül 2015 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	17.981.958	(444)	565.732.151	31.929.114	702.645.810

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN 9 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Not	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2015	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2014
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akımları			
Dönem Karı		31.929.114	31.473.324
Dönem Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		44.557	39.508
- Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		120.421	35.280
- Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.925.402)	(1.352.940)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
- Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	4	771.699	1.208.559
- Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/ azalışla ilgili düzeltmeler		350.894	(108.494)
- Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	4	(164.691)	(13.476)
- Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		777.993	488.642
		31.904.585	31.770.403
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Çıkışları			
Vergi Ödemeleri	10	(267.267)	(169.580)
		31.637.318	31.600.823

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN 9 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Not	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2015	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2014
B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/ kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.483)	(2.784)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(2.867.620)	(1.000.327)
		<u>(2.871.103)</u>	<u>(1.003.111)</u>
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Ödenen temettüleri		(38.010.300)	(30.119.400)
Alınan faiz		1.925.402	1.352.940
		<u>(36.084.898)</u>	<u>(28.766.460)</u>
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ AZALIŞ (A+B+C)		<u>(7.318.683)</u>	<u>1.831.252</u>
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	<u>30.789.232</u>	<u>19.458.464</u>
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	13	<u>23.470.549</u>	<u>21.289.716</u>

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirket, Merkez Müteahhitlik Turizm ve Ticaret A.Ş. ünvanı ile 19 Nisan 2004 yılında Ankara, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Turan Güneş Bulvarı No: 182/1 Oran Çankaya, Ankara'dır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Mart 2013 tarih ve 12233903-325.01-256-2830 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticari ünvanını 31 Mart 2013 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul ile Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari ünvanı 2 Nisan 2013 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket'in ana faaliyeti mülkiyetinde bulunan Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi ("Panora AVM")'den kira geliri elde etmek olup; Panora AVM, Şirket'in bağlı ortaklığı olan Panora İşletmecilik A.Ş. tarafından işletilmektedir. Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi yatırımı 2004 yılında başlamış olup, yatırım dönemi 2007 yılına kadar devam etmiştir. Alışveriş merkezinin açılış tarihi 10 Aralık 2007'dir.

Şirket hisse senetleri 23 Mayıs 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2015 itibariyle çalışan personel sayısı 7'dir (31 Aralık 2014: 7).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli Para Birimi	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
			30 Eylül 2015 %	31 Aralık 2014 %
<u>Bağlı Ortaklık</u>	<u>Ankara, Alışveriş merkezi</u>			
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	işletmeciliği	TL	100	100

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. hisselerinin %20'lik kısmı 21 Şubat 2013 tarihinde Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmış ve bağlı ortaklıktaki sahiplik oranı %100'e çıkarılmıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS’de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

b) 2015 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 19 (Değişiklikler)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar</i> ¹
2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 2, TFRS 3, TFRS 8, TFRS 13, TMS 16 ve TMS 38, TMS 24, TFRS 9, TMS 37, TMS 39</i> ¹
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 3, TFRS 13, TMS 40</i> ¹

¹ 30 Haziran 2014 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>
TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	<i>Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması</i> ¹
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler</i> ¹
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi</i> ¹
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1</i> ²
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri</i> ²
2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19</i> ²
TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi</i> ²
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları</i> ²
TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması</i> ²
TFRS 14	<i>Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları</i> ²

¹ 31 Aralık 2015 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

² 1 Ocak 2016 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket ekli bireysel finansal tabloları, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” Standardı’na uygun olarak özet şekilde hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2014 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile konsolidasyona ilişkin esaslar dışında uyumludur. Ara dönem özet finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2014 hesap dönemine ait yıllık konsolide finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını hazırlamak ve kamuya açıklamakla yükümlü olup, ilgili tebliğ 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmektedir.

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100’üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.’yi konsolide etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 100.000 TL’lik tutarı “Bağlı Ortaklıklardaki Paylar” başlığı altında göstermiştir. Bu şirketle olan işlemler de Not 3’te açıklanmıştır.

2.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket’in ara dönem özet bireysel finansal tablolarının hazırlanmasında kullandığı muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları, 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde kullanılanlar muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlarıyla uyumludur. Ara dönem özet bireysel finansal tablolar 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap dönemine ait yıllık bireysel finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Ekli finansal tablolar Şirket’in bireysel finansal tabloları olup, konsolide finansal tablolarda eliminasyona tabi tutulan, bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. ile olan işlemler, elimine edilmemiş olup detayları bu notta açıklanmıştır.

Şirket’in 30 Eylül 2015 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 189.804 TL’dir (30 Eylül 2014: 171.158 TL).

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla 7.022 TL tutarındaki ilişkili taraflara diğer borçların tamamı bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek olan huzur hakkı paylarından oluşmaktadır.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<u>İlişkili taraflara ticari borçlar</u>		
Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş.	68.323	24.519
Eskihisar İnşaat Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş.	-	1.285
Gasterm Müh. ve Tic. Ltd. Şti.	-	19.399
	<u>68.323</u>	<u>45.203</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014
	<u>Alımlar</u>	
Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş.	1.979.285	1.371.355
Eskihisar Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	56.934	62.297
Eskihisar İnşaat Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş.	3.677	91.694
Gasterm Müh. ve Tic. Ltd. Şti.	9.012	10.199
	<u>2.048.908</u>	<u>1.535.545</u>
	<u>Kira Gelirleri</u>	
Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş.	<u>22.950</u>	<u>22.200</u>

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Ticari alacaklar (*)	2.034.609	3.149.961
Alacak senetleri	1.012.760	669.107
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(750.176)	(649.795)
	<u>2.297.193</u>	<u>3.169.273</u>

(*) 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Şirket, kiracılarından 5.317.655 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2014: 3.849.731 TL). Söz konusu teminat mektuplarına ilişkin Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla 410.052 TL (31 Aralık 2014: 342.793 TL) ticari alacağı bulunmaktadır.

(**) 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 750.176 TL (31 Aralık 2014: 649.795 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir.

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 10-15 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş ticari alacak için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	649.795	483.182
Dönem gideri	100.381	30.961
Dönem sonu itibariyle karşılık	<u>750.176</u>	<u>514.143</u>

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibariyle Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	101.403	289.214
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 3)	68.323	45.203
	<u>169.726</u>	<u>334.417</u>

Ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 15-35 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş ticari borçlar için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Verilen Avanslar	130.030	-
Gelecek Aylara Ait Giderler (*)	245.778	311.214
	<u>375.808</u>	<u>311.214</u>
<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Gelecek Yıllara Ait Giderler (*)	897.385	1.049.684
	<u>897.385</u>	<u>1.049.684</u>

(*) Gelecek aylara ve yıllara ait giderler hesabı, Şirket'in pazarlama faaliyetleri kapsamında kiracılarına yapmış olduğu ödemelerden kaynaklanmaktadır. Söz konusu tutar, ilgili sözleşmeler uyarınca kira süreleri boyunca itfa edilmektedir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<u>Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler</u>		
Alınan Avanslar	256.724	77.857
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	982.869	132.005
	<u>1.239.593</u>	<u>209.862</u>

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

<u>Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi</u>	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014
<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>		
Açılış bakiyesi	674.575.025	632.543.244
Yıl içinde yapılan harcamalar (*)	2.867.620	1.000.327
	<u>677.442.645</u>	<u>633.543.571</u>

(*) Genel olarak, 2015 yılı içinde yapılan Kuzey Cephesi renovasyonlarına ilişkin harcamalardan oluşmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş., tarafından 2014 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, gelir indirgeme yöntemine göre yapılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği net nakit akışlarının bugünkü değerlerine indirgenmesidir. Gelecekteki net nakit akışları, Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Şirket'ten temin edilen mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır. Net nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Net nakit akışları Avro üzerinden hesaplanmış olup, % 8,50 oranında iskonto oranı kullanılmıştır. Doluluk oranı olarak % 98 kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı % 7,50 olarak kabul edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının %0,5 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 23.098.793 TL tutarında azalış olacaktır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	30 Eylül 2015	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	677.442.645	-	-	677.442.645

3. seviyeden değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller için aşağıdaki bilgiler geçerlidir:

	Değerleme tekniği	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Duyarlılık
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Gelir İndirgeme Yöntemi	Net nakit akışları Avro üzerinden hesaplanmış olup, % 8,50 oranında iskonto oranı, % 98 doluluk oranı kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı % 7,50 olarak kabul edilmiştir.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının % 0,5 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 23.098.793 TL tutarında azalış olacaktır.

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in Panora Alışveriş Merkezi bağımsız bölümleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

Şirket, 36.011.652 TL tutarındaki (30 Eylül 2014: 34.208.961 TL) kira gelirini (Not: 9) faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 1.160.460 TL'dir (30 Eylül 2014: 1.229.722 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller arsa ve binalardan oluşmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>			
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	226.037	856.209	1.082.246
30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	226.037	856.209	1.082.246
<u>Birikmiş amortismanlar</u>			
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	78.052	824.400	902.452
Dönem gideri	16.243	11.759	28.002
30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	94.295	836.159	930.454
30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla net defter değeri	131.742	20.050	151.792
	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>			
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	226.037	856.209	1.082.246
30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	226.037	856.209	1.082.246
<u>Birikmiş amortismanlar</u>			
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	56.395	806.669	863.064
Dönem gideri	16.242	13.717	29.959
30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	72.637	820.386	893.023
30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla net defter değeri	153.400	35.823	189.223

Amortisman giderlerinin tümü satışların maliyetine dahil edilmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

Şirket’in 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2015	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı			-
	146.500	146.500	-
- <i>Teminat</i>	146.500	146.500	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı (*)	1.378.000	1.378.000	-
- <i>Teminat</i>	1.378.000	1.378.000	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
	<u>1.524.500</u>	<u>1.524.500</u>	<u>-</u>

(*) Not 2.2’de açıklandığı üzere ekli finansal tablolar Şirket’in bireysel tabloları olup, bu tutar Şirket’in bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik A.Ş. lehine verilen teminat tutarından oluşmaktadır.

Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2015 itibarıyla %0’dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR (devamı)

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

Şirket’in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			-
	146.500	146.500	-
- <i>Teminat</i>	146.500	146.500	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.818.500	1.818.500	-
- <i>Teminat</i>	1.818.500	1.818.500	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
	<u>1.965.000</u>	<u>1.965.000</u>	<u>-</u>

(*) Not 2.2’de açıklandığı üzere ekli finansal tablolar Şirket’in bireysel tabloları olup, bu tutar Şirket’in bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik A.Ş. lehine verilen teminat tutarından oluşmaktadır.

Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2014 itibarıyla %0’dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Satışlar	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014
Kira Gelirleri	36.011.652	11.897.390	34.208.961	11.370.241
Diğer Gelirler	-	-	8.100	-
	<u>36.011.652</u>	<u>11.897.390</u>	<u>34.217.061</u>	<u>11.370.241</u>
b) Satışların Maliyeti (-)	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014
Personel Giderleri	(455.414)	(168.979)	(407.900)	(123.357)
Amortisman Giderleri (*)	(44.330)	(14.773)	(39.511)	(9.806)
Emlak Vergisi Giderleri	(626.303)	-	(596.163)	-
Ortak Alan Kullanım Giderleri	(1.776.460)	(776.329)	(1.442.890)	(496.074)
Bina Sigorta Giderleri	(85.401)	(28.467)	(112.545)	(37.515)
Diğer Giderler	(753.254)	(259.726)	(581.836)	(306.621)
	<u>(3.741.162)</u>	<u>(1.248.274)</u>	<u>(3.180.845)</u>	<u>(973.373)</u>

(*) 2015 yılı içerisinde amortisman giderlerinin 28.002 TL (30 Eylül 2014: 29.959 TL) tutarındaki kısmı maddi duran varlıklara ilişkin; 16.328 TL (30 Eylül 2014: 9.552 TL) tutarındaki kısmı maddi olmayan duran varlıklara ilişkindir.

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<u>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	267.267	296.653
	<u>267.267</u>	<u>296.653</u>
	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<u>Cari yıl vergi yükümlülüğü:</u>		
Cari yıl kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014
Cari dönem vergi gideri	-	-	-	-
Ertelenen vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-
	-	-	-	-

Kurumlar Vergisi

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın dönüşüm izni sonrasında 31 Mart 2013 Genel Kurul toplantısında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm kararı almıştır. Bu karar 2 Nisan 2013 tarihinde tescil edilip, 5 Nisan 2013 tarihli Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiş ve Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket 30 Eylül 2015, 31 Aralık 2014 ve 30 Eylül 2014 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmış olduğu için, Şirket'in yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış bireysel finansal tabloları arasındaki geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

11. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000
Ana ortaklığa ait net dönem karı	31.929.114	10.019.096	31.473.324	10.679.820
Pay başına kazanç (*)	0,367	0,115	0,362	0,123

(*) Net dönem karının içerisinde dağıtıma tabi olmayan kazançlar da mevcut olup, kar dağıtımına konu olacak dağıtılabilir karın tespitinde bu kazançlar dikkate alınmayacaktır. Bunun sonucu olarak da dağıtılacak temettü tutarı yukarıda belirtilen pay başına kazanç tutarından farklılık gösterebilecektir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. YABANCI PARA POZİSYONU

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2015

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	362.524	105.964
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	362.524	105.964
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	362.524	105.964
9. TOPLAM VARLIKLAR	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	278.036	81.269
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	278.036	81.269
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	278.036	81.269
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	84.488	24.695
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

31 Aralık 2014

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	224.172	79.474
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	224.172	79.474
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	224.172	79.474
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	225.094	79.801
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	225.094	79.801
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	225.094	79.801
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)	-	-
19.a Aktif Karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(922)	(327)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(922)	(327)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Şirket, başlıca AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu AVRO cinsinden döviz pozisyonunun TL'nin yabancı paralar karşısında %10 değer kazanması ve kaybetmesi ve diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu varsayımı altında vergi öncesi dönem kar/zararı ile özkaynaklar üzerindeki etkisi aşağıda belirtilmiştir.

	30 Eylül 2015	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde		
1-Avro net varlık / yükümlülük	8.449	(8.449)
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+2)	8.449	(8.449)
TOPLAM (3)	8.449	(8.449)

	31 Aralık 2014	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde		
1-Avro net varlık / yükümlülük	(92)	92
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+2)	(92)	92
TOPLAM (3)	(92)	92

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kasa	2.576	2.273
Bankadaki nakit	23.467.973	30.786.959
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	364.512	386.959
<i>Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	23.103.461	30.400.000
	23.470.549	30.789.232

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar, 15 Aralık 2015 tarihine kadar değişen vadeli TL mevduatları içermektedir (31 Aralık 2014: 23 Mart 2015). Söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 30 Eylül 2015 itibarıyla %7 - %13,1 aralığındadır (31 Aralık 2014: % 7,5- % 11,3).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. FİNANSAL ARAÇLARIN SINIFLARI VE GERÇEĞE UYGUN DEĞERLERİ

30 Eylül 2015	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	23.470.549	-	23.470.549	13
Ticari alacaklar	2.297.193	-	2.297.193	4
Diğer alacaklar	-	-	-	-
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Ticari borçlar	-	101.403	101.403	4
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	68.323	68.323	3
31 Aralık 2014	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	30.789.232	-	30.789.232	13
Ticari alacaklar	3.169.273	-	3.169.273	4
Diğer alacaklar	102.355	-	102.355	-
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Ticari borçlar	-	289.214	289.214	4
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	45.203	45.203	3

15. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2015 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	23.470.549	30.789.232
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md. 27/ (a)	677.442.645	674.575.025
C	İştirakler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	100.000	100.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No:11, Md. 27/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.153.446	5.150.227
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri VI, No:11, Md. 4/ (i)	705.166.640	710.614.484
E	Finansal Borçlar	Seri VI, No:11, Md. 35	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri VI, No:11, Md. 35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri VI, No:11, Md. 35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No:11, Md. 24/ (g)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri VI, No:11, Md. 35	702.645.810	708.726.996
	Diğer Kaynaklar		2.520.830	1.887.488
D	Toplam Kaynaklar	Seri VI, No:11, Md. 4/ (i)	705.166.640	710.614.484

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2015 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	23.467.973	30.786.959
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No:11, Md. 32/ A	100.000	100.000
J	Gayrinakdi Krediler	Seri VI, No:11, Md. 35	146.500	146.500
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri VI, No:11, Md. 25/ (n)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ , Md. 22(I)	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Oran	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No:11, Md. 25/ (n)	K/D	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md. 27/ (a), (b)	(B+A1)/D	%96	%95	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	(A+C-A1)/D	%3	%4	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	(A3+B1+C1)/D	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (d)	B2/D	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No:11, Md. 32/ A	C2/D	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri VI, No:11, Md. 35	(E+F+G+H+J)/İ	%0	%0	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	(A2-A1)/D	%3	%4	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/ (I)	L/D	%0	%0	≤ %10