

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

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU'NA
ANKARA**

Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2015 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi bireysel finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen bireysel finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, bireysel finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, bireysel finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi, risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla işletmenin bireysel finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz

Görüş

Görüşümüze göre, bireysel finansal tablolar, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Dikkat Çekilen Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esaslarını açıklayan 2 no'lu dipnota dikkatinizi çekeriz. 27 numaralı TMS uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 25 Şubat 2016 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 25 Şubat 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

Erdem Taş, SMMM
Sorumlu Denetçi

Ankara, 25 Şubat 2016

İÇİNDEKİLER		SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU		1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU		3
BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		4
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU		5
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU		6-7
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR		8-58
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	8
NOT 2	BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	9-26
NOT 3	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	27-28
NOT 4	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	29-30
NOT 5	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	30
NOT 6	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	31-32
NOT 7	MADDİ DURAN VARLIKLAR	33
NOT 8	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	34
NOT 9	TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR	35-36
NOT 10	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	37-38
NOT 11	DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	38
NOT 12	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	38-40
NOT 13	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	40
NOT 14	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ	41
NOT 15	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	42
NOT 16	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	42
NOT 17	VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	43-44
NOT 18	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	44
NOT 19	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	45-54
NOT 20	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....	54
NOT 21	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	55
NOT 22	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	55
NOT 23	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	56-58

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2015 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2015	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		38.111.670	34.668.727
Nakit ve Nakit Benzerleri	21	33.442.056	30.789.232
Ticari Alacaklar	4	3.987.997	3.169.273
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	3.987.997	3.169.273
Diğer Alacaklar		-	102.355
Peşin Ödenmiş Giderler	5	262.527	311.214
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	17	419.090	296.653
DURAN VARLIKLAR		730.628.903	675.945.757
Bağlı Ortaklıklardaki Paylar	1	100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	729.525.271	674.575.025
Maddi Duran Varlıklar	7	142.462	179.794
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		12.442	30.654
Peşin Ödenmiş Giderler	5	838.128	1.049.684
Diğer Duran Varlıklar		10.600	10.600
TOPLAM VARLIKLAR		768.740.573	710.614.484

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2015 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2015	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.625.083	1.597.131
Ticari Borçlar	4	197.030	334.417
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	3	6.739	45.203
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		190.291	289.214
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10	14.146	12.028
Kısa Vadeli Karşılıklar	8	146.500	146.500
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		146.500	146.500
Ertelenmiş Gelirler	5	308.256	209.862
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	959.151	894.324
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		468.053	290.357
Uzun Vadeli Karşılıklar	10	110.684	65.263
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		110.684	65.263
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		357.369	225.094
ÖZKAYNAKLAR		766.647.437	708.726.996
Ödenmiş Sermaye	12	87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	12	3.031	3.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(13.001)	(444)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		(13.001)	(444)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	12	17.981.958	12.044.098
Geçmiş Yıllar Karları		565.732.151	526.139.761
Net Dönem Karı		95.943.298	83.540.550
TOPLAM KAYNAKLAR		768.740.573	710.614.484

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2015 DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2015	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2014
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	13	49.974.547	47.851.395
Satışların Maliyeti (-)	13	(5.880.432)	(4.670.800)
BRÜT KAR		44.094.115	43.180.595
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	14	(1.422.744)	(540.160)
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(1.087.084)	(990.369)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	2.909.409	2.047.701
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	16	(176.931)	(193.080)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Artış Kazancı	6	51.628.071	40.039.370
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		95.944.836	83.544.057
Finansman Giderleri (-)		(1.538)	(3.507)
VERGİ ÖNCESİ KARI		95.943.298	83.540.550
Vergi Geliri/ (Gideri)	17	-	-
Dönem Vergi Gideri	17	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri	17	-	-
DÖNEM KARI		95.943.298	83.540.550
Pay başına kazanç	18	1,10	0,96

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2015 DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2015	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014
DÖNEM KARI		95.943.298	83.540.550
<i>DİĞER KAPSAMLI (GİDERLER) / GELİRLER:</i>			
Kar veya Zararda Yeniden			
Sınıflandırılmayacaklar		(12.557)	2.672
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları	10	(12.557)	2.672
DİĞER KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		(12.557)	2.672
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		95.930.741	83.543.222

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2015 DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
					Geçmiş Yıl 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	-	-	-	2.672	-	83.540.550	83.543.222
Temettüleri (Not 12)	-	-	-	-	(30.119.400)	-	(30.119.400)
31 Aralık 2014 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	12.044.098	(444)	526.139.761	83.540.550	708.726.996
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 / (gider)	-	-	-	(12.557)	-	95.943.298	95.930.741
Temettüleri (Not 12)	-	-	-	-	(38.010.300)	-	(38.010.300)
31 Aralık 2015 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	17.981.958	(13.001)	565.732.151	95.943.298	766.647.437

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2015 DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2015	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2014
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		95.943.298	83.540.550
Dönem Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	15	59.027	58.944
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	10,16	133.245	173.382
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışı	6	(51.628.071)	(40.039.370)
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	16	(2.793.932)	(1.983.168)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
- Ticari Alacaklardaki Artışla İlgili Düzeltmeler		(919.105)	(203.240)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalışla İlgili Düzeltmeler		659.251	224.792
- Ticari Borçlardaki Azalışla İlgili Düzeltmeler		(137.387)	(131.049)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlar ve Yükümlülüklerdeki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		297.614	120.657
		<u>41.613.940</u>	<u>41.761.498</u>
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Çıkışları			
Vergi Ödemeleri	17	(419.090)	(296.653)
Alınan Faiz	16	2.793.932	1.983.168
		<u>43.988.782</u>	<u>43.448.013</u>

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2015 DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2015	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2014
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(3.483)	(5.434)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından (Renovasyonundan) Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	(3.322.175)	(1.992.411)
		<u>(3.325.658)</u>	<u>(1.997.845)</u>
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Ödenen Temettüleri	12	(38.010.300)	(30.119.400)
		<u>(38.010.300)</u>	<u>(30.119.400)</u>
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ ARTIŞ (A+B+C)		<u>2.652.824</u>	<u>11.330.768</u>
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	21	30.789.232	19.458.464
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	21	<u>33.442.056</u>	<u>30.789.232</u>

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA 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. şirket unvanı ile 19 Nisan 2004 yılında Ankara, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Turan Güneş Bulvarı No: 182 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 beri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2015 itibarıyla çalışan personel sayısı 8'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	
			31 Aralık 2015 %	31 Aralık 2014 %
Bağlı Ortaklık	Ankara, Alışveriş merkezi			
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, sahiplik tutarı da 100.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Bireysel finansal tabloların onaylanması:

Bireysel finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 25 Şubat 2016 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un bireysel finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

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 Duran Varlıklar altında göstermiştir. Bu şirketle olan işlemler de Not 3'te açıklanmıştır.

Ayrıca bireysel finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Bireysel finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi (fonksiyonel para birimi) ve bireysel finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem bireysel finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönem içerisinde Şirket'in uyguladığı muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde yaptığı muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem bireysel finansal tabloları yeniden düzenlenir. Şirket'in cari yıl içerisinde tespit edilen önemli bir muhasebe hatası bulunmamaktadır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) Bireysel finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'lerde yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

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

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

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

TMS 19 (Değişiklikler) Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Bu değişiklik çalışanların veya üçüncü kişilerin yaptığı katkıların hizmete bağlı olmaları durumunda hizmet dönemleri ile nasıl ilişkilendirileceğine açıklık getirmektedir. Ayrıca, katkı tutarının hizmet yılından bağımsız olması durumunda, işletmenin bu tür katkıları hizmetin sunulduğu döneme ilişkin hizmet maliyetinden azalış şeklinde muhasebeleştirilmesine izin verilir.

2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 2: Bu değişiklik 'hakediş koşulu' ve 'piyasa koşulu' tanımlarını değiştirirken 'performans koşulu' ve 'hizmet koşulu' tanımlarını getirmektedir.

TFRS 3: Bu değişiklik ile koşullu bedel her bir raporlama tarihinde gerçeğe uygun değeriyle ölçülür.

TFRS 8: Bu değişiklikler birleştirme kriterlerinin faaliyet bölümlerine uygulanmasında yönetim tarafından yapılan değerlendirmelerin açıklanmasını zorunlu kılar ve bölüm varlıkları toplamının işletme varlıkları toplamı ile mutabakatının ancak bölüm varlıklarının raporlanması durumunda gerektiğini belirtir.

TFRS 13: Bu değişiklik, TFRS 9 ve TMS 39'a getirilen değişikliklerin bazı kısa vadeli alacaklar ve borçların iskonto edilmeden ölçülebilmesini değiştirmediğine açıklık getirir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- b) 2015 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in bireysel finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler (devamı)

TMS 16 ve TMS 38: Bu değişiklik ile bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendirme işlemine tabi tutulduğunda, varlığın defter değerinin yeniden değerlendirilmesine göre düzeltilir.

TMS 24: Bu değişiklik işletmenin diğer bir işletmeden kilit yönetici personel hizmetleri alması durumunda bu yöneticilere ödenmiş veya ödenecek tazminatların açıklanması gerektiğine açıklık getirir.

2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler sırasıyla TFRS 9, TMS 37 ve TMS 39 standartlarının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 3: Bu değişiklik müşterek anlaşmanın kendi finansal tablolarında müşterek anlaşma oluşumunun muhasebeleştirilmesinin TFRS 3 kapsamı dışında olduğuna açıklık getirir.

TFRS 13: Bu değişiklik, 52'nci paragraftaki istisnanın kapsamına açıklık getirir.

TMS 40: Bu değişiklik bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul veya sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılması konusunda TFRS 3 ve TMS 40 arasındaki ilişkiye açıklık getirir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- 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 Açıklanması¹</i>
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Tarımsal Faaliyetler: Taşyıcı Bitkiler¹</i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi¹</i>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1²</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri²</i>
2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19²</i>
TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi²</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları²</i>
TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması²</i>
TFRS 14	<i>Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları²</i>

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

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

Kasım 2009'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010'da değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi

TFRS 9'un zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2018 tarihinden önce olmamak kaydıyla ertelenmiştir.

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler) Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması

Bu değişiklik, maddi duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı amortisman yönteminin kullanılmasının uygun olmadığına açıklık getirirken, aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olan ve yalnızca maddi olmayan duran bir varlığın gelir ölçümü olarak ifade edildiği nadir durumlarda ya da maddi olmayan duran varlıktan elde edilen gelir ile ekonomik faydaların birbiriyle yakından ilişkili olduğunun kanıtlandığı durumlarda maddi olmayan duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı itfa yönteminin kullanılmasının uygun olmadığı görüşünü de ileri sürmüştür. Bu değişiklik ayrıca bir varlığın kullanılması sonucunda üretilen bir kalemin gelecek dönemlerde satış fiyatında beklenen düşüşlerin bir varlığın, teknolojik ya da ticari bakımdan eskime beklentisini işaret edebileceği ve sonrasında varlığa ilişkin gelecekteki ekonomik faydalarda düşüşün göstergesi olabileceği konusuna değinen açıklamalara da yer verir.

TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler) Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler

Bu standart, 'taşıyıcı bitkilerin', TMS 41 standardı yerine, maddi duran varlıklar sınıflandırması altında, ilk muhasebeleştirme kaydı sonrasında maliyet ya da yeniden değerlendirme esasına göre ölçülmesine imkan sağlayacak şekilde TMS 16 standardı kapsamında ele alınmasını belirtir. Bu standartta ayrıca 'taşıyıcı bitki' tarımsal ürünlerin üretimi veya temini için kullanılan, bir dönemden fazla ürün vermesi beklenen ve önemsiz kalıntı satışları dışında tarımsal ürün olarak satılma olasılığının çok düşük olduğu yaşayan bir bitki olarak tanımlanmıştır. Bu standartta taşıyıcı bitkilerden yetiştirilen ürünlerin TMS 41 standardının kapsamında olduğu da belirtilmektedir.

TMS 16 ve TMS 41'de yapılan bu değişiklikler sırasıyla TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 standartlarının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi

Bu standart, işletme teşkil eden müşterek bir faaliyette pay edinen işletmenin:

- TFRS 11'de belirtilen kurallara aykırı olanlar haricinde, TFRS 3 ve diğer TMS'lerde yer alan işletme birleşmeleriyle ilgili tüm muhasebeleştirme işlemlerinin uygulaması, ve
- TFRS 3 ve diğer TMS'ler uyarınca işletme birleşmelerine ilişkin açıklanması gereken bilgileri açıklamasını öngörür.

TFRS 11'de yapılan bu değişiklik TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 1: Bu değişiklik işletmenin TMS'yi ilk defa uygulaması durumunda TMS'lerin hangi versiyonlarının kullanılacağı konusuna açıklık getirir.

TMS 1 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri

Bu değişiklikler; finansal tablo hazırlayıcılarının finansal raporlarını sunmalarına ilişkin olarak farkında olunan zorunluluk alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir.

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 5: Satış amaçlı elde tutulan bir duran varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan duran varlığa sınıflandığı ya da tam tersinin olduğu durumlara ve bir varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılmasına son verildiği durumlara ilişkin ilave açıklamalar getirmektedir.

TFRS 7: Bir hizmet sözleşmesinin devredilen bir varlığın devamı olup olmadığı ve ara dönem finansal tablo açıklamalarındaki mahsuplaştırma işlemi konusuna netlik getirmek amacıyla ilave bilgi verir.

TMS 34: Bilginin 'ara dönem finansal raporda başka bir bölümde' açıklanmasına açıklık getirmektedir.

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler TMS 19 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

TMS 27 (Değişiklikler) Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi

Bu değişiklik işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğine izin vermektedir.

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya ayni sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler (devamı)

TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması

Bu değişiklik, yatırım işletmelerinin konsolidasyon istisnasını uygulamaları sırasında ortaya çıkan sorunlara aşağıdaki şekilde açıklık getirir:

- Ara şirket için konsolide finansal tablo hazırlanmasına ilişkin istisnai durum, bir yatırım işletmesinin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer üzerinden değerlediği hallerde dahi, yatırım işletmesinin bağlı ortaklığı olan ana şirket için geçerlidir.
- Ana şirketin yatırım faaliyetleri ile ilgili olarak hizmet sunan bir bağlı ortaklığın yatırım işletmesi olması halinde, bu bağlı ortaklık konsolidasyona dahil edilmemelidir.
- Bir iştirakin ya da iş ortaklığının özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirildiği hallerde, yatırım işletmesinde yatırım işletmesi amacı gütmeyen bir yatırımcı iştirakteki ya da iş ortaklığındaki payları için uyguladığı gerçeğe uygun değer ölçümünü kullanmaya devam edebilir.
- Tüm iştiraklerini gerçeğe uygun değerden ölçen bir yatırım işletmesi, yatırım işletmelerine ilişkin olarak TFRS 12 standardında belirtilen açıklamaları sunar.

TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları

TFRS 14 *Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları* standardı uyarınca Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayacak bir işletmenin, belirli değişiklikler dahilinde, ‘düzenlemeye dayalı erteleme hesaplarını’ hem TFRS’lere göre hazırlayacağı ilk finansal tablolarında hem de sonraki dönem finansal tablolarında önceki dönemde uyguladığı genel kabul görmüş muhasebe standartlarına göre muhasebeleştirmeye devam etmesine izin verilir.

TFRS 14, TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Net satışlar malların satış tutarından tahmini ve gerçekleşmiş iade, indirim, komisyon, ciro primleri ve satış ile ilgili vergilerin düşülmesi suretiyle gösterilmiştir.

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmekte olup, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

Faiz geliri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Finansal Kiralama İşlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Kiralama - kiralayan durumda Şirket

Finansal kiralama alacakları Şirket'in kiralamadaki net yatırım tutarı kadar kaydedilir. Finansal kiralama geliri, Şirket'in finansal kiralama net yatırımına sabit dönemsel getiri oranı sağlayacak şekilde muhasebe dönemlerine dağıtılır.

Faaliyet kiralamasına ilişkin kira gelirleri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiralama - kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir.

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Şirket'in yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Koşullu kiralar oluştuğu dönemde gider olarak kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleştirilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Faaliyet kiralaması altındaki koşullu kiralar oluştuğu dönemde gider olarak kaydedilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırsız ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre itfa edilir

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar (devamı)

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Şirket finansal varlıklarını “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “krediler ve alacaklar” olarak sınıflandırmıştır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket’in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, satılmaya hazır olarak finansal varlık olarak sınıflandırılan ya da (a) krediler ve alacaklar, (b) vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar veya (c) gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılmayan türev olmayan finansal varlıklardır.

Şirket tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Kar veya zarar tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kar/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kar/zarar, kar veya zarar tablosuna sınıflandırılmaktadır.

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar (devamı)

Aktif bir piyasada cari piyasa değeri olmayan ve gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde belirlenemeyen satılmaya hazır özkaynak araçları ile bu tür özkaynak araçlarıyla ilişkili olan ve ödemesi bu tür varlıkların satışı yoluyla yapılan türev araçları, maliyet değerinden her raporlama dönemi sonunda belirlenen değer düşüklüğü zararları düşülmüş tutarlarıyla değerlendirilir.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir. Faiz geliri, reeskont etkisinin önemli olmadığı durumlar haricinde etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanarak kayıtlara alınır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri 'Krediler ve Alacaklar' kategorisinde sınıflandırılmaktadır.

Finansal varlıkların kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Finansal yükümlülükler

Finansal bir yükümlülük ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in bireysel finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) olan TL cinsinden sunulmuştur.

Finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevirmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Pay Başına Kazanç

Bireysel kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, bireysel finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar” a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü sonrasında ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifira 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. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde geçmiş yıl karlarından indirilerek kaydedilir.

2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ) değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ, 28 Temmuz 2011 tarih ve 2808 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş; yapılan değişiklikle 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş, portföyle ilgili tüm bilgilerin Seri XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca halihazırda kamuya açıklanan finansal raporları aracılığıyla yatırımcılarla paylaşılması öngörülmüştür. Konuyla ilgili olarak, Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 42. Maddesinin ikinci fıkrasında finansal tablolar, alınan Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verileceği hususu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Kurul Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal tablolarında, portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere yer verilmesine karar verilmiştir (Bakınız Not 23).

23 Ocak 2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)" yayımlanmış olup, bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda Not 23'te yer verilen bilgiler; finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri:VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy tablosunda 146.000 TL olarak raporlanmış olan Şirket'e ait "Gayrinakdi krediler" tutarı 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan ek dipnot olarak sunulan portföy tablosunda 146.500 TL olarak güncellenmiştir. Bu güncellemenin ilgili tebliğdeki borçlanma sınırı hükmüne etkisi bulunmamaktadır (Bakınız Not 23).

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Muhasebe tahminleri

Bireysel finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'na yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması sırasında Yönetim'in, bilanço tarihi itibarıyla bireysel finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin bilanço değerlerini, bilanço dışı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürlerini her dönem bitimi itibarıyla değerlendirmektedir. Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kullanım amaçlarını, ilgili teknolojik gelişmeleri ve yönetimini ilgilendiren; faydalı ömrü ve duran varlıkların amortismanını azaltan ya da uzatan bütün diğer faktörleri göz önünde bulundurmaktadır.

Şirket, maddi duran varlıkların ömürlerini Not 7'de belirtildiği gibi dikkate almaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespiti

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme metoduna göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranı, kapitalizasyon oranı, vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in bireysel finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle mal ve hizmet alımı ile Panora İşletmecilik tarafından yansıtılan ortak alan giderlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 2 aydır. Borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Eskihisar İnşaat Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş.	-	1.285
Gasterm Müh. ve Tic. Ltd. Şti.	-	19.399
Panora İşletmecilik A.Ş.	6.739	24.519
	<u>6.739</u>	<u>45.203</u>

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2015	
	Alımlar	Diğer gelirler
Eskihisar Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	56.934	-
Eskihisar İnşaat Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş.	10.744	-
Gasterm Müh. ve Tic. Ltd. Şti.	22.125	-
Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş. (*)	2.808.652	30.600
	<u>2.898.455</u>	<u>30.600</u>

(*) Alımlar genel olarak Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş.'nin yansıttığı ortak alan giderlerinden, diğer gelirler ise genel olarak Şirket'in kestiği kira faturalarından oluşmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2014	
	Alımlar	Diğer gelirler
Eskihisar Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	62.297	-
Eskihisar İnşaat Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş.	96.109	-
Gasterm Müh. ve Tic. Ltd. Şti.	26.639	-
Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş. (*)	1.800.381	29.700
	<u>1.985.426</u>	<u>29.700</u>

(*) Alımlar genel olarak Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş.'nin yansıttığı ortak alan giderlerinden, diğer gelirler ise genel olarak Şirket'in kestiği kira faturalarından oluşmaktadır.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	<u>273.163</u>	<u>214.954</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari Alacaklar	4.035.584	3.149.961
Alacak Senetleri	702.589	669.107
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(750.176)	(649.795)
	<u>3.987.997</u>	<u>3.169.273</u>

Şirket AVM faaliyetlerine ilişkin alacaklarını ticari, diğer faaliyetlerinden kaynaklanan alacaklarını ticari olmayan olarak değerlendirmektedir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket, kiracılarından 5.055.691 TL tutarında teminat mektubu almıştır (2014: 3.849.731 TL). Söz konusu teminat mektuplarına ilişkin Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 576.120 TL (31 Aralık 2014: 342.793 TL) ticari alacağı bulunmaktadır.

31 Aralık 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. Vadesi geçen ancak karşılık ayrılmayan alacakların detayı Not 19'da verilmiştir.

Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir.

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 10-14 gün aralığındadır (31 Aralık 2014: 10 -12 gün aralığında). Vadesi geçmiş ticari alacaklar için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Açılış bakiyesi	649.795	483.182
Dönem gideri (Not:16)	100.381	166.613
Kapanış bakiyesi	<u>750.176</u>	<u>649.795</u>

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 19. notta verilmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari Borçlar	190.291	289.214
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 3)	6.739	45.203
	<u>197.030</u>	<u>334.417</u>

Şirket AVM faaliyetlerine ilişkin borçlarını ticari, diğer faaliyetlerinden kaynaklanan borçlarını ticari olmayan olarak değerlendirmektedir.

Ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 15-35 gün aralığındadır (31 Aralık 2014: 15-35 gün aralığında). Vadeleri geçmiş ticari borçlar için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Verilen Avanslar	30.954	-
Gelecek Aylara Ait Giderler (*)	231.573	311.214
	<u>262.527</u>	<u>311.214</u>
<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Gelecek Yıllara Ait Giderler (*)	<u>838.128</u>	<u>1.049.684</u>

(*) Gelecek aylara ve yıllara ait giderler hesabı, Şirket'in pazarlama faaliyetleri kapsamında kiracılarına yapmış olduğu ödemeler, sahip olduğu taşıtlara ilişkin sigorta giderleri ve yönetici sorumluluk sigortası giderlerinden kaynaklanmaktadır. Söz konusu tutarlar, ilgili sözleşmeler uyarınca kira/poliçe süreleri boyunca itfa edilmektedir.

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>		
Alınan Avanslar	60.808	77.857
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	247.448	132.005
	<u>308.256</u>	<u>209.862</u>

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>		
Açılış bakiyesi	674.575.025	632.543.244
Yıl içinde yapılan harcamalar (*)	3.322.175	1.992.411
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	51.628.071	40.039.370
Kapanış bakiyesi	<u>729.525.271</u>	<u>674.575.025</u>

(*) 2015 yılı içinde yapılan harcamalar genel olarak kuzey cephesi renovasyonlarına ilişkin harcamalardan oluşmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş., tarafından gerçekleştirilen değerlemelere 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 (2014: %8,50) oranında iskonto oranı kullanılmıştır. Doluluk oranı olarak %98 (2014: %98) kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %8 (2014: %7,50) olarak kabul edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının % 0,5 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 24.718.174 TL tutarında azalış olacaktır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin TL'ye çevriminde kullanılan kurun % 1 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 7.295.253 TL tutarında artış olacaktır.

Mevcut dönemde farklı bir değerlendirme tekniği kullanılmamıştır.

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

	31 Aralık 2015	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	729.525.271	-	-	729.525.271

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri (devamı)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2014	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviyeye TL	2.Seviyeye TL	3.Seviyeye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	674.575.025	-	-	674.575.025

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 (2014: %8,50) oranında iskonto oranı, %98 (2014: %98) doluluk oranı kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %8 (2014: %7,50) olarak kabul edilmiştir.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının % 0,5 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 24.718.174 TL tutarında azalış olacaktır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin TL'ye çevriminde kullanılan kurun % 1 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 7.295.253 TL tutarında artış olacaktır

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

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

Şirket, 49.974.547 TL tutarındaki (2014: 47.851.395 TL) kira gelirini (Not: 13) faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 2.209.476 TL'dir (2014: 2.062.003) (Not: 13).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA 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
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	226.037	856.209	1.082.246
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	78.050	824.402	902.452
Dönem gideri	21.656	15.676	37.332
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	99.706	840.078	939.784
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla net defter değeri	126.331	16.131	142.462

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	226.037	856.209	1.082.246
31 Aralık 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	21.655	17.733	39.388
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	78.050	824.402	902.452
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla net defter değeri	147.987	31.807	179.794

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Taşıtlar	4-9 yıl
Demirbaşlar	4-15 yıl

Amortisman giderlerinin 37.142 TL'si (2014: 39.187 TL) satılan malın maliyetine, 190 TL'si (2014: 201 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Dava karşılığı (*)	146.500	146.500

(*) Alışveriş merkezinin inşaatı sırasında taşeron olarak çalışan bir personelin geçirdiği iş kazası sonucu açmış olduğu maddi/manevi tazminat davasının yargılaması sonrasında Mahkeme, kazada Şirket'in %60, diğer davalı taşeron şirketin %40, kazaya uğrayan işçinin ise kusursuz olduğuna hükmetmiştir. Mahkeme tazminatın, olay tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte toplam 146.500 TL olarak davalılardan müşterek ve müteselsilen tahsili ile davacıya verilmesine karar vermiştir. Mahkeme tarafından verilen bu karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup Yargıtay tarafından temyiz incelemesi devam etmektedir. Şirket avukatı, yerel mahkeme kararının Yargıtay tarafından onanmasına karar verileceği kanaatindedir.

Şirket, temyiz incelemesi sonuçlanıncaya kadar Ankara İcra Müdürlüğü nezdinde tutulmak üzere 146.500 TL tutarında teminat mektubu vermiştir (Not:9).

	Dava karşılığı	Toplam
1 Ocak 2015 itibarıyla	146.500	146.500
İlave karşılık	-	-
Ödemeler / diğer feragat edilen gelecekteki ekonomik faydalar	-	-
31 Aralık 2015 itibarıyla	146.500	146.500

	Dava karşılığı	Toplam
1 Ocak 2014 itibarıyla	146.500	146.500
İlave karşılık	-	-
Ödemeler / diğer feragat edilen gelecekteki ekonomik faydalar	-	-
31 Aralık 2014 itibarıyla	146.500	146.500

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

Şirket’in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	146.500	146.500	-
-Teminat (Not:8)	146.500	146.500	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.728.170	1.728.170	-
-Teminat	1.728.170	1.728.170	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
	<u>1.874.670</u>	<u>1.874.670</u>	<u>-</u>

Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2015 itibarıyla %0’dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. 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	-
-Teminat (Not:8)	146.500	146.500	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	1.818.500	1.818.500	-
-Teminat	1.818.500	1.818.500	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
	<u>1.965.000</u>	<u>1.965.000</u>	<u>-</u>

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	14.146	12.028

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı:

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 3.828,37 TL (2014: 3.438,22 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, ekli bireysel finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %6,70 enflasyon ve %10,76 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,81 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2014: %3,83). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranları da %4,41 (2014: %4,96) olarak dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.092,53 TL (1 Ocak 2015: 3.541,37) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

- İskonto oranının %1 yüksek (düşük) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 4.343 TL daha az (fazla) olacaktır.
- Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 949 TL daha fazla (az) olacaktır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar (devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
1 Ocak itibarıyla karşılık	65.263	61.166
Hizmet maliyeti	30.351	4.414
Faiz maliyeti	2.513	2.355
Aktüeryal kayıp/ (kazanç)	12.557	(2.672)
31 Aralık itibarıyla karşılık	110.684	65.263

Giderin tamamı satışların maliyetine dahil edilmiştir.

11. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ödenecek vergi ve fonlar	959.151	894.324

12. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

<u>Ortaklar</u>	<u>Pay (%)</u>	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>Pay (%)</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Salih Bezci	14,79	12.865.426	14,79	12.865.426
Mustafa Rıfat Hisarcıklıoğlu	13,07	11.370.357	11,91	10.358.654
Sinan Aydın Aygün	11,15	9.701.796	11,15	9.701.796
Bekir Akar	5,33	4.639.990	5,33	4.639.990
Diğer (*)	55,66	48.422.431	56,82	49.434.134
	100,00	87.000.000	100,00	87.000.000
Enflasyon düzeltmesi		3.031		3.031
Enflasyona göre düzeltilmiş sermaye		87.003.031		87.003.031

(*) Her biri %5'den küçük ortak paylarından oluşmaktadır (2014: %5'den küçük).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

Sermaye (devamı)

Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 90.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi 87.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 87.000.000 adet paya bölünmüştür.

Çıkarılmış sermayenin 15.000 adedi A Grubu hamiline yazılı paylardan, kalan 86.985.000 adedi ise B grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Buna göre Yönetim Kurulu üyelerinin yarısı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Şirket Genel Kurul'u tarafından seçilmek zorundadır.

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 tescil edilip, 5 Nisan 2013 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiş ve Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmıştır.

Şirket ortaklarına ait hisselerin %25'inin halka arzı sonucu, Şirket hisseleri 23 Mayıs 2013 tarihi itibari ile Borsa İstanbul'da 4,70 TL'den işlem görmeye başlamıştır. 23 Mayıs 2013 tarihinden itibaren 90 gün süre ile hisselerini elinde tutan yatırımcılara 4,76 TL'den hisseleri geri alım garantisi verilmiştir.

Geri alım garantisi kapsamında ilgili sürenin dolmasını müteakip 21-22-23 Ağustos 2013 tarihlerinde halka arzdan 4,70 TL'den aldıkları hisseleri 4,76 TL'den satmak isteyen tüm yatırımcılar ilgili aracı kuruluşlara yazılı olarak müracaat ederek hisselerini satmışlardır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri, yasal yedeklerden oluşmaktadır. Şirket'in yasal yedekler toplamı 17.981.958 TL'dir (31 Aralık 2014: 12.044.098 TL) .

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

Şirket'in birikmiş karlar içerisinde sınıflandırılan olağanüstü yedekleri 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 22.333 TL (31 Aralık 2014: 13.968 TL)'dir.

Kar dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler.

Şirket, Esas Sözleşmesi doğrultusunda her yıl pay sahiplerine yıllık dağıtılabilir karın %75'ini nakden dağıtmayı taahhüt etmektedir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

Kar dağıtımı (devamı)

2015 yılı içerisinde ortaklara 100 adet hisse başına 43,69 TL temettü (38.010.300 TL toplam temettü) ödenmiştir (2014: 34,62 TL; 30.119.400 TL toplam temettü).

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan dönem karı 44.661.665 TL (31 Aralık 2014: 43.956.526 TL) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklarının toplam tutarı 22.333 TL'dir (31 Aralık 2014: 13.968 TL). Kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar, olağanüstü yedeklerden oluşmaktadır.

13. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Kira Gelirleri	<u>49.974.547</u>	<u>47.851.395</u>
b) Satışların Maliyeti (-)	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Personel Giderleri	(643.208)	(562.086)
Amortisman Giderleri	(37.142)	(39.187)
İtfa Giderleri	(21.584)	(19.456)
Emlak Vergisi Giderleri	(1.265.083)	(1.192.325)
Ortak Alan Kullanım Giderleri	(2.497.629)	(1.507.719)
Bina Sigorta Giderleri	(113.867)	(150.060)
Bakım Onarım Giderleri	(830.526)	(719.618)
Çeşitli Giderler	(471.393)	(480.349)
	<u>(5.880.432)</u>	<u>(4.670.800)</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Genel yönetim giderleri (-)	(1.087.084)	(990.369)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(1.422.744)	(540.160)
	<u>(2.509.828)</u>	<u>(1.530.529)</u>

a) Genel yönetim giderleri detayı (-)

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(112.065)	(106.470)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(301)	(301)
Bakım onarım giderleri	(64.192)	(60.918)
Seyahat giderleri	(13.049)	(13.616)
Sigorta giderleri	(75.909)	(95.429)
Danışmanlık giderleri	(191.924)	(130.867)
Vergi giderleri	(7.447)	(20.577)
Bağış ve yardımlar	(299.934)	(300.000)
Diğer	(322.263)	(262.191)
	<u>(1.087.084)</u>	<u>(990.369)</u>

b) Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri detayı (-)

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Reklam giderleri	(1.422.744)	(540.160)
	<u>(1.422.744)</u>	<u>(540.160)</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Personel giderleri	(643.208)	(562.086)
Amortisman giderleri	(37.332)	(39.388)
İtfa payı giderleri	(21.695)	(19.556)
Ortak alan kullanım giderleri	(2.497.629)	(1.507.719)
Sigorta giderleri	(189.776)	(245.489)
Bakım onarım giderleri	(894.718)	(780.536)
Danışmanlık giderleri	(191.924)	(130.867)
Reklam giderleri	(1.422.744)	(540.160)
Emlak vergisi giderleri	(1.265.083)	(1.192.325)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(112.065)	(106.470)
Diğer	(1.114.086)	(1.076.733)
	<u>(8.390.260)</u>	<u>(6.201.329)</u>

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	75.337	20.123
Faiz geliri	2.793.932	1.983.168
Diğer gelirler	40.140	44.410
	<u>2.909.409</u>	<u>2.047.701</u>

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(72.500)	(24.088)
Karşılık giderleri (Not 4)	(100.381)	(166.613)
Diğer giderler	(4.050)	(2.379)
	<u>(176.931)</u>	<u>(193.080)</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<u>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	419.090	296.653
	<u>419.090</u>	<u>296.653</u>
	31 Aralık 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>
	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
<u>Cari Yıl Vergi Gider / (Geliri)</u>		
Cari dönem vergi gideri	-	-
Geçici farkların oluşması ile geçici farkların ortadan kalkmasına ilişkin ertelenmiş vergi geliri	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

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 tescil edilip, 5 Nisan 2013 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde 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 sifıra 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.

Şirket, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanana kadarki dönemde Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenmiş Vergi

Şirket 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 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.

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Kar veya Zarar Tablosundaki Vergi Öncesi Kar	94.943.298	83.540.550
Gelir Vergisi	%20	%20
Hesaplanan Vergi	18.988.660	16.708.110
Vergi Etkisi:		
-kanunen kabul edilmeyen giderler	86.869	56.872
-gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümden kaynaklanan vergi istisnası	(19.075.529)	(16.764.982)
Kar veya Zarar Tablosundaki Vergi (Geliri)	-	-

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Net dönem karı	95.943.298	83.540.550
Pay başına kazanç (*)	1,10	0,96

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

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı borçlar, ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye yapısını düzenli olarak yaptığı toplantılarda inceler. Bu incelemeler sırasında kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, kurulun yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar ve temettü ödemeleri yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla finansal borcu bulunmamaktadır.

b) Finansal Risk Faktörleri:

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski, kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Kredi riski yönetimi

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin finansal durumları devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için yönetimi kurulu tarafından incelenen sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

Ticari alacaklar çok sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri sürekli değerlendirilmektedir.

Şirket, tek bir tarafa ya da benzer özelliklere sahip bir gruba karşı, önemli bir kredi riskine maruz kalmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

Kredi riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2015	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	3.987.997	-	-	33.438.788
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	576.120	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	3.776.407	-	-	33.438.788
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	211.590	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	750.176	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(750.176)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat mektupları, depozitolar, teminat senetleri ve teminat çeklerinden oluşmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2014	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	3.169.273	-	102.355	30.786.959
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	342.793	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	3.094.193	-	102.355	30.786.959
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	75.080	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	649.795	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(649.795)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat mektupları, depozitolar, teminat senetleri ve teminat çeklerinden oluşmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

Kredi riski (devamı)

Finansal varlıkların kredi kalitesine ilişkin açıklamalar

Şirket'in ticari alacaklarının tümü ilişkili olmayan taraflardan olup, vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklarının büyük bölümü Şirket'in 6 aydan uzun zamandır çalıştığı ve herhangi bir tahsilat sıkıntısı yaşamadığı müşterilerine aittir. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakları ise Şirket'in 6 aydan uzun süredir çalıştığı ve zaman zaman tahsilat sıkıntısı yaşadığı müşterilerindedir.

Şirket banka mevduatlarını kredi notu yüksek bankalarda tutmaktadır.

Vadesi geçen ve değer düşüklüğüne uğrayan alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	Ticari Alacaklar	
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Vadesi üzerinden 1- 5 yıl geçmiş	300.193	142.425
Vadesi 5 yıldan fazla geçmiş	449.983	507.370
Toplam vadesi geçen alacaklar	750.176	649.795

Likidite riski

Likidite riski yönetimi ile ilgili olarak yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Takip eden sayfadaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler takip eden sayfadaki tabloya dahil edilmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

Likidite riski (devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin, sözleşmeye göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>		<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>	<u>5 yıldan</u>
		<u>nakit</u>	<u>çıkışlar toplamı</u>				
<u>Türev olmayan</u>		<u>(I+II+III+IV)</u>					
<u>finansal yükümlülükler</u>							
Ticari borçlar	197.030	197.030	197.030	-	-	-	-
	197.030	197.030	197.030	-	-	-	-

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin, sözleşmeye göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>		<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>	<u>5 yıldan</u>
		<u>nakit</u>	<u>çıkışlar toplamı</u>				
<u>Türev olmayan</u>		<u>(I+II+III+IV)</u>					
<u>finansal yükümlülükler</u>							
Ticari borçlar	334.417	334.417	334.417	-	-	-	-
	334.417	334.417	334.417	-	-	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

Piyasa riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal riske maruz kalmaktadır.

Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 itibarıyla önemli düzeyde bir kur riskine maruz değildir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

Kur riski yönetimi (devamı)

Şirket'in yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	356.025	112.042
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	356.025	112.042
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	356.025	112.042
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	357.369	112.465
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	357.369	112.465
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	357.369	112.465
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	(1.344)	(423)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.344)	(423)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

Kur riski yönetimi (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	-	-
19b. 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 varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

Kur riski yönetimi (devamı)

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

	31 Aralık 2015	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1-Avro Net Varlık / Yükümlülük	(134)	134
2-Avro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3-Avro Net Etki (1+2)	(134)	134
TOPLAM (3)	(134)	134
	31 Aralık 2014	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi 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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Faiz oranı risk yönetimi

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla finansal borcu bulunmamaktadır.

20. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 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	33.442.056	-	33.442.056	21
Ticari alacaklar	3.987.997	-	3.987.997	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Ticari borçlar	-	190.291	190.291	4
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	6.739	6.739	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	21
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

(*) Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kasa	3.268	2.273
Bankadaki Nakit	33.438.788	30.786.959
<i>Vadesiz Mevduatlar</i>	393.788	386.959
<i>Vadesi 3 Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar</i>	33.045.000	30.400.000
	<u>33.442.056</u>	<u>30.789.232</u>

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar vadesi 12 Şubat 2016 tarihine kadar olan TL mevduatları içermektedir (2014: 23 Mart 2015). Söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 31 Aralık 2015 itibarıyla % 7,5- % 13,95 aralığındadır (2014: % 7,5- % 11,3).

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla vadesiz mevduatlar 112.042 Avro (356.025 TL karşılığı) ve 37.763 TL tutarındaki mevduatları içermektedir (2014: 79.474 Avro karşılığı 224.172 TL ve 162.787 TL).

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 19. notta açıklanmıştır.

22. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	33.442.056	30.789.232
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a)	729.525.271	674.575.025
C	İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	100.000	100.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		5.673.246	5.150.227
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	768.740.573	710.614.484
E	Finansal Borçlar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 23/ (f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	766.647.437	708.726.996
	Diğer Kaynaklar		2.093.136	1.887.488
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	768.740.573	710.614.484

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	33.438.788	30.786.959
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/ (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28/ 1(a)	100.000	100.000
J	Gayrinakdi Krediler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	146.500	146.500
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/ (e)	-	-
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.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. 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 III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/ (e)	K/D	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a),(b)	(B+A1)/D	%95	%95	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	(A+C-A1)/D	%4	%4	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (d)	(A3+B1+C1)/D	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (c)	B2/D	%0	%0	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28/1 (a)	C2/D	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	(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 III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	(A2-A1)/D	%4	%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