

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

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren

Üç Aylık Ara Döneme Ait

Özet Bireysel Finansal Tablolar

## İÇİNDEKİLER

	SAYFA
<b>ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU.....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5-6</b>
<b>ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR .....</b>	<b>7-33</b>
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
NOT 2 ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8-13
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	13
NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	14
NOT 5 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	15
NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	16-17
NOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	18
NOT 8 TAAHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR .....	19-20
NOT 9 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	21
NOT 10 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	21-22
NOT 11 PAY BAŞINA KAZANÇ .....	22
NOT 12 YABANCI PARA POZİSYONU.....	23-25
NOT 13 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	26
NOT 14 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	26
NOT 15 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	27-29

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		<b>Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem</b>
	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>31 Mart 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit benzerleri	13	12.598.012	39.880.642
Ticari Alacaklar		2.664.587	29.450.353
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	6.847.160	7.384.198
Peşin Ödenmiş Giderler		6.847.160	7.384.198
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		2.512.243	2.724.732
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	5	128.640	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	2.383.603	2.724.732
		574.022	321.359
		<b>915.465.481</b>	<b>911.192.014</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	898.203.804	894.360.000
Maddi Duran Varlıklar	7	1.076.116	472.541
<i>Taşıtlar</i>		448.119	472.388
<i>Mobilya ve Demirbaşlar</i>		627.997	153
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		28.972	32.328
<i>Bilgisayar Yazılımları</i>		28.972	32.328
Peşin Ödenmiş Giderler		16.056.589	16.227.145
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	5	16.056.589	16.227.145
		<b>928.063.493</b>	<b>951.072.656</b>

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2019</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>14.702.451</b>	<b>3.092.916</b>
Ticari Borçlar	4	1.415.617	751.436
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	3	-	303.853
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		1.415.617	447.583
Diğer Borçlar		9.815.009	-
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	3	9.815.009	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		36.154	15.110
Diğer Yükümlülükler		843.926	1.349.092
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		843.926	1.349.092
Ertelemiş Gelirler	5	2.591.745	977.278
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>		2.591.745	977.278
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>813.688</b>	<b>954.005</b>
Uzun Vadeli Karşılıklar		73.806	219.328
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		73.806	219.328
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		739.882	734.677
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli     Yükümlülükler</i>		739.882	734.677
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>912.547.354</b>	<b>947.025.735</b>
Ödenmiş Sermaye		87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		3.031	3.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(13.001)	(13.001)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Farkları</i>		(13.001)	(13.001)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		42.950.898	35.520.440
Geçmiş Yıl Karları		767.259.907	758.538.731
Net Dönem Karı		15.346.519	65.976.534
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>928.063.493</b>	<b>951.072.656</b>

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		<b>Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem</b>	<b>Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem</b>
	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2019</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2018</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	9	16.808.479	15.582.019
Satışların Maliyeti (-)	9	(1.967.583)	(1.421.917)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>14.840.896</b>	<b>14.160.102</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(896.685)	(554.315)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(235.832)	(363.770)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.652.471	1.062.713
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(14.331)	(49.932)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>15.346.519</b>	<b>14.254.798</b>
Finansman Giderleri (-)		-	-
<b>VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>15.346.519</b>	<b>14.254.798</b>
<b>Vergi Geliri/ Gideri</b>		-	-
Dönem Vergi Gideri	10	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	10	-	-
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>15.346.519</b>	<b>14.254.798</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>	11	0,18	0,16
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>15.346.519</b>	<b>14.254.798</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>		-	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>15.346.519</b>	<b>14.254.798</b>

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş Karlar		
					Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
<b>1 Ocak 2018 itibarıyla bakiye</b>	<b>87.000.000</b>	<b>3.031</b>	<b>29.285.244</b>	<b>(13.001)</b>	<b>615.117.906</b>	<b>192.033.721</b>	<b>923.426.901</b>
Transferler	-	-	6.235.196	-	185.798.525	(192.033.721)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	14.254.798	14.254.798
Ödenen temettü	-	-	-	-	(34.321.500)	-	(34.321.500)
<b>31 Mart 2018 itibarıyla bakiye</b>	<b>87.000.000</b>	<b>3.031</b>	<b>35.520.440</b>	<b>(13.001)</b>	<b>766.594.931</b>	<b>14.254.798</b>	<b>903.360.199</b>
<b>1 Ocak 2019 itibarıyla bakiye</b>	<b>87.000.000</b>	<b>3.031</b>	<b>35.520.440</b>	<b>(13.001)</b>	<b>758.538.731</b>	<b>65.976.534</b>	<b>947.025.735</b>
Transferler	-	-	7.430.458	-	58.546.076	(65.976.534)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	15.346.519	15.346.519
Ödenen temettü	-	-	-	-	(49.824.900)	-	(49.824.900)
<b>31 Mart 2019 itibarıyla bakiye</b>	<b>87.000.000</b>	<b>3.031</b>	<b>42.950.898</b>	<b>(13.001)</b>	<b>767.259.907</b>	<b>15.346.519</b>	<b>912.547.354</b>

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2019	Bağımsız İncelemeden Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2018
<b>İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>16.017.266</b>	<b>14.395.311</b>
<b>Dönem Karı</b>		<b>15.346.519</b>	<b>14.254.798</b>
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı</i>		<i>15.346.519</i>	<i>14.254.798</i>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>		<b>(1.691.512)</b>	<b>(990.671)</b>
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	7	43.643	10.786
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		(50.739)	4.024
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(50.739)</i>	<i>4.024</i>
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(1.684.416)	(1.005.481)
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(1.684.416)</i>	<i>(1.005.481)</i>
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>2.709.705</b>	<b>1.609.740</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış/Artış ile İlgili Düzeltmeler	4	537.038	987.680
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış/Artış</i>		<i>537.038</i>	<i>987.680</i>
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/Artış	5	383.045	(724.442)
Ticari Borçlardaki Artış/ Azalış ile İlgili Düzeltmeler	4	664.181	(373.592)
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/Azalış</i>	3	<i>(303.853)</i>	<i>(62.936)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış/Artış</i>		<i>968.034</i>	<i>(310.656)</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		21.044	29.316
<i>İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış</i>		<i>(10.109)</i>	<i>10.782</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış</i>		<i>(10.109)</i>	<i>10.782</i>
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış	5	1.614.467	1.380.515
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Azalış /Artış ile İlgili Düzeltmeler		(499.961)	299.481
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış /Artış</i>		<i>-</i>	<i>30.004</i>
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Azalış/Artış</i>		<i>(499.961)</i>	<i>269.477</i>
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>16.364.712</b>	<b>14.873.867</b>
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	10	(252.663)	(478.556)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	4	(94.783)	-

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2019</b>	<b>Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2018</b>
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>(4.487.666)</b>	<b>(1.073.541)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(643.862)	(5.762)
<i>Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		<i>(643.862)</i>	<i>(5.762)</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Nakit Çıkışları	6	(3.843.804)	(1.067.779)
<b>Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>(38.315.366)</b>	<b>(33.316.019)</b>
Ödenen Temettüleri		(39.999.782)	(34.321.500)
Alınan Faiz		1.684.416	1.005.481
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ</b>		<b>(26.785.766)</b>	<b>(19.994.249)</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ</b>		<b>(26.785.766)</b>	<b>(19.994.249)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	13	<b>29.450.353</b>	<b>21.360.511</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	13	<b>2.664.587</b>	<b>1.366.262</b>

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in 31 Mart 2019 itibarıyla çalışan personel sayısı 4'tür (31 Aralık 2018: 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 Mart 2019 %	31 Aralık 2018 %
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 çıkarılmıştır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2016 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" 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") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket, 31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal yatırımlar ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008, 9 Ocak 2009 ve 7 Haziran 2016 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. SPK'nın 28 Temmuz 2011 tarihli "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" hükümleri doğrultusunda portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgiler de tavsiye edilen dipnot formatına uygun olarak ekli finansal tablo dipnotlarında sunulmuştur (Not 15).

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

##### TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişikliklerle KGG, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştiği ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler**

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "TMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedeğini;
- işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi**

KGG Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar* — TFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- *TMS 12 Gelir Vergileri* — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- *TMS 23 Borçlanma Maliyetleri* — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

#### **Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)**

KGK Ocak 2019'de TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)**

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebilmekteledir .

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

#### **TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik**

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

#### TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat'ı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

#### İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

UMSK Ekim 2018'de UFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

#### Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Ekim 2018'de UMSK, "UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacaktır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür. Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

### 2.3 Önemli Muhasebe Politikaları – TFRS 9 Finansal Araçlar

Nihai hali 19 Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardı, TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9'a taşınmaktadır. TFRS 9'un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli'nin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9'un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

#### *Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar*

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirilmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

#### *Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları*

TFRS 9, TMS 39'da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ'leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Şirket, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmıştır. TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli bir farklılık bulunmamıştır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Değişikliklere konu muhasebe politikaları Not 2.2 ve 2.3'te detaylı olarak açıklanmış olup ara dönem özet bireysel finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait yıllık bireysel finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca 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 etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 100.000 TL'lik tutarı "Finansal Yatırımlar" başlığı altında göstermiştir.

## 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALAR

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş.	-	303.853
	-	303.853
İlişkili taraflara diğer borçlar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ortaklara borçlar (**)	9.804.900	-
	9.804.900	-
	1 Ocak - 31 Mart 2019	
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş. (*)	1.150.586	12.063
	1.150.586	12.063
	1 Ocak - 31 Mart 2018	
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş. (*)	1.148.919	10.800
	1.148.919	10.800

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

(\*\*) Şirket'in ortaklara borçlar kalemi pay sahiplerine ödenecek olan temettü borçlarından oluşmaktadır.

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla tutarında olan ilişkili taraflara diğer borçların 10.109 TL'lik kısmı bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek olan huzur hakkı paylarından oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Mart 2019 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 36.865 TL'dir (31 Mart 2018: 33.462 TL).



## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET 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 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar (*)	5.367.271	8.378.355
Alacak senetleri	3.180.492	706.446
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(1.700.603)	(1.700.603)
	<u>6.847.160</u>	<u>7.384.198</u>

(\*) 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket, kiracılarından 16.730.796 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2018: 14.885.600TL). Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 1.695.127 TL tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır (31 Aralık 2018: 901.293 TL).

Şirket'in alacak senetlerinin ortalama vade süresi 2-3 ay aralığındadır.

(\*\*) 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 1.700.603 TL (31 Aralık 2018: 1.700.603 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir.

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 2-3 hafta aralığındadır. Vadesi geçmiş ticari alacak için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Açılış bakiyesi	1.700.603	1.140.389
Tahsilatlar	-	-
Dönem sonu itibarıyla karşılık	<u>1.700.603</u>	<u>1.140.389</u>

##### b) Ticari Borçlar:

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

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar	803.552	447.583
Borç senetleri	612.065	-
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 3)	-	303.853
	<u>1.415.617</u>	<u>751.436</u>

Ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 15-25 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş ticari borçlar için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</u>	<u>31 Mart 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Verilen avanslar	601.512	306.818
Gelecek aylara ait giderler (*)	1.910.731	2.417.914
	<u>2.512.243</u>	<u>2.724.732</u>
<u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u>	<u>31 Mart 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Gelecek yıllara ait giderler (*)	16.056.589	16.227.145
	<u>16.056.589</u>	<u>16.227.145</u>

(\*) Gelecek aylara ve yıllara ait giderler hesabı, Şirket'in pazarlama faaliyetleri kapsamında yapmış olduğu giderlerinden (31 Mart 2019: 17.763.427 TL, 31 Aralık 2018: 18.065.157 TL), sahip olduğu taşıtlara ilişkin sigorta giderleri, yönetici sorumluluk sigortası ve sponsorluk giderlerinden kaynaklanmaktadır. Söz konusu tutar, ilgili sözleşmeler uyarınca sözleşme/poliçe süreleri boyunca itfa edilecektir.

<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>	<u>31 Mart 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Alınan avanslar	2.138.570	-
Gelecek aylara ait gelirler (*)	453.175	977.278
	<u>2.591.745</u>	<u>977.278</u>

(\*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

##### Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Açılış bakiyesi	894.360.000	879.555.000
Dönem içinde yapılan harcamalar	3.843.804	1.067.779
Kapanış bakiyesi	<u>898.203.804</u>	<u>880.622.779</u>

#### **Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri**

Şirket'in 31 Mart 2019 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 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, TSKB 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.

6 Ekim 2018 tarihinde yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair 32/51 No'lu Tebliğ doğrultusunda döviz cinsinden düzenlenen kira sözleşmelerinin kira bedellerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi zorunlu hale gelmiştir. İlgili Tebliğ 1 Kasım 2018 tarihi itibarıyla geçerli olup ve sözleşme bedelleri 1 AVRO = 5,4343 TL olacak şekilde revize edilmiştir.

Yukarıda bahsi geçen Tebliğ neticesinde kira gelirlerinin TL olarak revize edilmesinden dolayı, 2018 sonunda yapılan net nakit akışları değerlendirme çalışmasında TL üzerinden hesaplanmış olup, %19 iskonto oranı kullanılmıştır. Doluluk oranı %96-%98 aralığında kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %8 olarak kabul edilmiştir. Kiralara uygulanacak indirim tutarları yıllar bazında değişken indirim oranları kullanarak hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının % 0,5 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 28.940.000 TL tutarında azalış olacaktır.

Mevcut dönemde 2019 yılı içerisinde yeniden bir değerlendirme yapılmamış ve dolayısıyla farklı bir değerlendirme tekniği kullanılmamıştır.

Grup'un sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yılda bir kez yıl sonlarında hesaplanmaktadır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET 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 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Mart 2019	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	898.203.804	-	-	898.203.804

	31 Aralık 2018	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	894.360.000	-	-	894.360.000

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

	Değerleme teknikliği	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Duyarlılık
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Gelir İndirgeme Yöntemi	Net nakit akışları TL üzerinden hesaplanmış olup, %19 oranında iskonto oranı, %96-%98 aralığında doluluk oranı kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %8 olarak kabul edilmiştir. Kiralara uygulanacak indirim tutarları yıllar bazında değişken indirim oranları kullanılarak hesaplanmıştır.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının % 0,5 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 28.940.000 TL tutarında azalış olacaktır.

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi bağımsız bölümleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

Şirket, 16.808.479 TL tutarındaki (31 Mart 2018: 15.582.019 TL) kira gelirini (Not 10) faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 603.749 TL'dir (31 Mart 2018: 108.361 TL).

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	<u>Taşıtlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Toplam</u>
<b><u>Maliyet değeri</u></b>			
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	545.457	856.209	1.401.666
Dönem içi alışlar	-	641.112	641.112
31 Mart 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>545.457</u>	<u>1.497.321</u>	<u>2.042.778</u>
<b><u>Birikmiş amortismanlar</u></b>			
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	73.069	856.056	929.125
Dönem gideri	24.269	13.268	37.537
31 Mart 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>97.338</u>	<u>869.324</u>	<u>966.662</u>
31 Mart 2019 tarihi itibarıyla net defter değeri	<u>448.119</u>	<u>627.997</u>	<u>1.076.116</u>
	<u>Taşıtlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Toplam</u>
<b><u>Maliyet değeri</u></b>			
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	226.037	856.209	1.082.246
31 Mart 2018 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>226.037</u>	<u>856.209</u>	<u>1.082.246</u>
<b><u>Birikmiş amortismanlar</u></b>			
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	143.018	855.899	998.917
Dönem gideri	5.414	39	5.453
31 Mart 2018 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>148.432</u>	<u>855.938</u>	<u>1.004.370</u>
31 Mart 2018 tarihi itibarıyla net defter değeri	<u>77.605</u>	<u>271</u>	<u>77.876</u>

Amortisman giderlerinin 24.270 TL'si (31 Mart 2018: 5.426 TL) satışların maliyetine, 13.268 TL'si (31 Mart 2018: 27 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 8. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

##### Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2019	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
B. İştirakler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	1.547.046	1.547.046	-
- <i>Teminat</i>	1.547.046	1.547.046	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
	1.547.046	1.547.046	-

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

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Mart 2019 itibarıyla %0'dır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 8. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR (devamı)

##### Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ") (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
B. İştirakler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	5.306.860	5.306.860	-
-Teminat	5.306.860	5.306.860	-
-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>5.306.860</u>	<u>5.306.860</u>	<u>-</u>

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

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2018 itibarıyla %0'dır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 9. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
a) Satışlar		
Kira gelirleri	16.808.479	15.582.019
	<u>16.808.479</u>	<u>15.582.019</u>
b) Satılan hizmet maliyeti (-)		
Ortak alan kullanım giderleri	(1.069.645)	(1.081.946)
Bakım onarım giderleri	(539.116)	(57.464)
Personel giderleri	(83.273)	(148.097)
Bina sigorta giderleri	(64.633)	(50.897)
Amortisman giderleri	(24.270)	(5.426)
İtfa giderleri	(6.106)	(5.306)
Diğer	(180.539)	(72.781)
	<u>(1.967.583)</u>	<u>(1.421.917)</u>

#### 10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

<u>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar</u>	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenen vergi ve fonlar	574.022	321.359



## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

##### Kurumlar Vergisi

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

##### Ertelenmiş Vergi

Şirket 31 Mart 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Mart 2018 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmış olduğu için, Şirket'in yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış bireysel finansal tabloları arasındaki geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

#### 11. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Dönem net karı	15.346.518	14.254.798
Pay başına kazanç (*)	0,18	0,16

(\*) 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.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. YABANCI PARA POZİSYONU

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

##### 31 Mart 2019

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	581.469	92.022	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	581.469	92.022	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DÜRAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	581.469	92.022	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	581.469	92.022	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	581.469	92.022	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	581.469	92.022	-
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	-	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-	-	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

31 Aralık 2018

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	700.255	116:167	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	700.255	116:167	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	700.255	116:167	-
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	734.677	121.878	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	734.677	121.878	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	734.677	121.878	-
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	(34.419)	(5.711)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-	-	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Şirket, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2019 ve 31 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu ABD Doları ve AVRO cinsinden döviz pozisyonunun TL'nin yabancı paralar karşısında %10 değer kazanması ve kaybetmesi ve diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu varsayımı altında vergi öncesi dönem kar/zararı ile özkaynaklar üzerindeki etkisi aşağıda belirtilmiştir.

	31 Mart 2019	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde	-	-
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+2)</b>	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1-Avro net varlık / yükümlülük	-	-
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-Avro net etki (1+2)</b>	-	-
<b>TOPLAM (3)</b>	-	-
	31 Aralık 2018	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+2)</b>	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1-Avro net varlık / yükümlülük	(3.441)	3.441
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-Avro net etki (1+2)</b>	<b>(3.441)</b>	<b>3.441</b>
<b>TOPLAM (3)</b>	<b>(3.441)</b>	<b>3.441</b>

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kasa	7.487	3.282
Bankadaki nakit	2.657.100	29.447.071
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	942.100	1.100.131
<i>Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	1.715.000	28.346.940
	<u>2.664.587</u>	<u>29.450.353</u>

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar 2 Nisan 2019 tarihine kadar vadeli TL mevduatları içermektedir ve söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 31 Mart 2019 itibarıyla % 14-%19 aralığındadır (2018: %6,75- %13,05).

#### 14. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 16 Mart 2019 tarihinde yapılan 2018 yılı olağan Genel Kurulu'nda almış olduğu karar istinaden 18 Nisan 2019 tarihinde pay sahiplerine 4.002.001 TL tutarında temettü ödemesi gerçekleştirmiştir.

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**15. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<b>Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	2.664.587	29.450.353
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a)	898.203.804	894.360.000
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		27.095.102	25.097.264
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	928.063.493	926.112.775
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)	9.815.009	
İ	Özkaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	912.547.353	947.025.735
	Diğer Kaynaklar		15.516.139	4.046.922
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	928.063.493	951.072.656

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**15. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

	<b>Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
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)	2.657.100	29.447.071
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	1.547.046	5.306.860
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.****31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**15. 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	97%	97%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	(A+C-A1)/D		0%	≤%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%	≤%20
6	İşletmeci 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	1%	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	0%	0%	≤%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