

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

31 Mart 2014 Tarihinde Sona Eren
Üç Aylık Ara Döneme Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER		SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....		1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU.....		3
ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....		4
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....		5
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....		6-7
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....		8-27
NOT 1	GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	8
NOT 2	ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-10
NOT 3	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	10-11
NOT 4	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	11-12
NOT 5	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	12
NOT 6	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	13-14
NOT 7	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	14
NOT 8	TAAHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR.....	15-16
NOT 9	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	17
NOT 10	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	17-20
NOT 11	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	20
NOT 12	YABANCI PARA POZİSYONU.....	21-23
NOT 13	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	24
NOT 14	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	24
NOT 15	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	25-27

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	<u>Dipnot</u> <u>Referansları</u>	<u>Bağımsız</u> <u>İncelemeden</u> <u>Geçmemiş</u> <u>Cari Dönem</u> <u>31 Mart</u> <u>2014</u>	<u>Bağımsız</u> <u>Denetimden</u> <u>Geçmiş</u> <u>Geçmiş Dönem</u> <u>31 Aralık</u> <u>2013</u>
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit benzerleri	13	4.064.075	19.752.270
Ticari Alacaklar		3.004.349	4.349.343
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	3.004.349	4.349.343
Diğer Alacaklar		64.804	7.303
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		64.804	7.303
Peşin Ödenmiş Giderler	5	974.017	502.845
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	106.325	159.528
Diğer Dönen Varlıklar		-	101.094
		8.213.570	24.872.383
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	632.801.070	632.543.244
Maddi Duran Varlıklar	7	497.143	532.339
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		55.653	46.254
Peşin Ödenmiş Giderler	5	1.209.359	1.261.240
Ertelenmiş Vergi Aktifi	10	48.429	43.469
Diğer Duran Varlıklar		17.257	17.225
		634.628.911	634.443.771
TOPLAM VARLIKLAR		642.842.481	659.316.154

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.733.646	3.552.855
Ticari Borçlar	4	2.195.806	2.233.485
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	3	125.707	143.284
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		2.070.099	2.090.201
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		208.607	57.356
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	10	127.814	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		252.585	228.563
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		106.085	82.063
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		146.500	146.500
Diğer Borçlar		748.850	824.757
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		748.850	824.757
Ertelenmiş Gelirler	5	2.199.984	208.694
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		546.462	495.319
Uzun Vadeli Karşılıklar		248.196	212.200
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		248.196	212.200
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		298.266	283.119
ÖZKAYNAKLAR		636.562.373	655.267.980
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		636.562.373	655.267.980
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		(13.627)	(15.307)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		(13.627)	(15.307)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		12.044.098	7.357.940
Geçmiş Yıl Karları		526.116.758	484.859.100
Net Dönem Karı		11.412.113	76.063.216
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		642.842.481	659.316.154

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2014	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2013
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	9	14.364.012	12.529.698
Satışların Maliyeti (-)	9	(3.088.737)	(2.750.376)
BRÜT KAR		11.275.275	9.779.322
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(344.844)	(348.450)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(142.660)	(147.135)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		760.546	427.686
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(8.470)	(376.462)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		11.539.847	9.334.961
Finansman Giderleri (-) /Gelirleri		(4.880)	(2.638)
VERGİ ÖNCESİ KARI		11.534.967	9.332.323
Vergi Geliri/ Gideri		(122.854)	(1.874.403)
Dönem Vergi Gideri	10	(127.814)	(1.634.214)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	10	4.960	(240.189)
DÖNEM KARI		11.412.113	7.457.920
Dönem Karının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		11.412.113	7.457.920
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
		11.412.113	7.457.920
Pay Başına Kazanç	11	0,131	0,086

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

<u>Dipnot Referansları</u>	<u>Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2014</u>	<u>Bağımsız İncelemeden Geçmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2013</u>
DÖNEM KARI	11.412.113	7.457.920
<i>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:</i>		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	1.680	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>	<i>1.680</i>	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	11.413.793	7.457.920
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı		
Ana ortaklık payları	11.413.793	7.457.920
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-
	11.413.793	7.457.920

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş Karlar		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
				Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı				
1 Ocak 2013 itibariyle bakiye	87.000.000	3.031	3.763.611	393.157.149	24.138.242	-	508.062.033	14.690	508.076.723
Transferler	-	-	3.594.329	20.543.913	(24.138.242)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	7.457.920	-	7.457.920	-	7.457.920
Ödenen temettü	-	-	-	(23.695.223)	-	-	(23.695.223)	-	(23.695.223)
Konsolidasyon yapısındaki değişiklik (*)	-	-	-	(5.310)	-	-	(5.310)	(14.690)	(20.000)
31 Mart 2013 itibariyle bakiye	87.000.000	3.031	7.357.940	390.000.529	7.457.920	-	491.819.420	-	491.819.420
1 Ocak 2014 itibariyle bakiye	87.000.000	3.031	7.357.940	484.859.100	76.063.216	(15.307)	655.267.980	-	655.267.980
Transferler	-	-	4.686.158	71.377.058	(76.063.216)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	11.412.113	1.680	11.413.793	-	11.413.793
Ödenen temettü	-	-	-	(30.119.400)	-	-	(30.119.400)	-	(30.119.400)
31 Mart 2014 itibariyle bakiye	87.000.000	3.031	12.044.098	526.116.758	11.412.113	(13.627)	636.562.373	-	636.562.373

(*) Şirket'in 31 Mart 2014 tarihi itibariyle Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'deki ortaklık payı %100'dür.

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2014	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2013
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akımları			
Dönem Karı		11.412.113	7.457.920
Dönem Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler		42.785	38.889
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		37.676	97.854
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(708.837)	(335.818)
- Vergi Geliri/Gideri ile ilgili düzeltmeler	10	122.854	1.874.403
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
- Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4	1.344.994	1.136.901
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(322.528)	(274.959)
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4	(37.679)	627.481
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla ilgili düzeltmeler		2.105.804	749.741
		13.997.182	11.372.412
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Çıktıları			
Vergi Ödemeleri	10	-	(1.040.209)
		13.997.182	10.332.203

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2014	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2013
B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/ kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(16.988)	(374.748)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	(257.826)	-
		(274.814)	(374.748)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	(8.821)
Ödenen Temettüleri (*)		(30.119.400)	-
Alınan Faiz		708.837	324.591
Ödenen Faiz		-	(2.638)
		(29.410.563)	313.132
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ ARTIŞ (A+B+C)		(15.688.195)	10.270.587
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	19.752.270	13.052.382
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	13	4.064.075	23.322.969

(*) 2012 yılı karına ilişkin temettü dağıtımı 3 Nisan 2013 tarihi itibarıyla yapılmıştır. Bu nedenle ödenen temettü tutarı 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan nakit akış tablosunda gösterilmemiştir.

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirket, Merkez Mühendislik 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 Şirket ticari ünvanı 2 Nisan 2013 tarihinde tescil edilmiştir.

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

Şirket hisse senetleri 23 Mayıs 2013 tarihinden itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir.

Grup'un 31 Mart 2014 itibarıyla çalışan personel sayısı 53'dür (31 Aralık 2013: 54).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

Bağlı Ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı		Ana faaliyeti
		31 Mart 2014 %	31 Aralık 2013 %	
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara	100	100	Alışveriş merkezi işletmeciliği

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.

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

Bulunmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

b) 2014 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un konsolide finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 10, 11, TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Şirketleri¹</i>
TMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi¹</i>
TMS 36 (Değişiklikler)	<i>Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları¹</i>
TMS 39 (Değişiklikler)	<i>Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı¹</i>
TFRS Yorum 21	<i>Harçlar ve Vergiler¹</i>

¹ 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

TFRS 10, 11, TMS 27 (Değişiklikler) Yatırım Şirketleri

Bu değişiklik ile TFRS 10'a eklenen hükümler çerçevesinde yatırım işletmesi tanımını karşılayan işletmelerin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer farkını kâr veya zarara yansıtarak ölçmesi zorunlu olup, konsolide finansal tablo sunmalarına ilişkin istisna getirilmiştir.

TMS 32 (Değişiklikler) Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi

TMS 32'deki değişiklikler finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesine yönelik kurallar ile ilgili mevcut uygulama konularına açıklama getirmektedir. Bu değişiklikler özellikle 'cari dönemde yasal olarak uygulanabilen mahsuplaştırma hakkına sahip' ve 'eş zamanlı tahakkuk ve ödeme' ifadelerine açıklık getirir.

TMS 36 (Değişiklikler) Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları

TFRS 13 "Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü" Standardının bir sonucu olarak değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir tutarının ölçümüne ilişkin açıklamalarda bazı değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik finansal olmayan varlıklarla sınırlı tutulmuş olup, TMS 36'nın 130 ve 134 üncü paragrafları değiştirilmiştir.

TMS 39 (Değişiklikler) Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı

TMS 39'da yapılan bu değişiklikle, hangi durumlarda finansal riskten korunma aracının vadesinin dolmasının veya sonlandırılmasının söz konusu olmayacağına, dolayısıyla finansal riskten korunma muhasebesinin uygulanmasına son verilmeyeceğine açıklık getirilmiştir.

TFRS Yorum 21 Harçlar ve Vergiler

TFRS Yorum 21, vergi benzeri yükümlülüklerin ödenmesini ortaya çıkaran mevzuatta tanımlanan bir faaliyet gerçekleştiğinde, işletmelerin vergi ve vergi benzerinin ödenmesine ilişkin olarak bir borç muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

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

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.

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

Kasım 2013'te TFRS 9'un zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2017 tarihinden önce olmamak kaydıyla ertelenmiştir. Bu değişiklik KGK tarafından henüz yayınlanmamıştır.

Grup, standartların finansal durum ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2013 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Ara dönem özet finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2013 hesap dönemine ait yıllık konsolide finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile konsolide edilen bağlı ortaklığı arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Grup'un 31 Mart 2014 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 129.977 TL'dir (31 Mart 2013: 132.251 TL).

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıdaki gibidir:

<u>İlişkili taraflara ticari borçlar</u>	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Eskihisar Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	31.511	-
Eskihisar İnşaat Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş.	91.029	140.810
Gasterm Müh. ve Tic. Ltd. Şti.	3.167	2.474
	<u>125.707</u>	<u>143.284</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
	Alımlar	
Eskihisar Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	62.297	84.717
Eskihisar İnşaat Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş.	42.557	2.920
Gasterm Müh. ve Tic. Ltd. Şti.	3.331	3.905
Dokuzağaçlı İnşaat Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş.	-	3.517
	<u>108.185</u>	<u>95.059</u>

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Ticari alacaklar (*)	3.192.302	4.220.967
Alacak senetleri	485.243	823.939
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(673.196)	(695.563)
	<u>3.004.349</u>	<u>4.349.343</u>

(*) 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Grup, kiracılarından 3.750.435 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2013: 3.005.541 TL). Söz konusu teminat mektuplarına ilişkin Grup'un 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 279.808 TL (31 Aralık 2013: 153.285 TL) ticari alacağı bulunmaktadır.

(**) 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 673.196 TL (31 Mart 2013: 686.693 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.

Grup'un ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 10-12 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş ticari alacak için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Açılış bakiyesi	695.563	653.493
Tahsilatlar	(22.367)	-
Dönem gideri	-	33.200
Dönem sonu itibarıyla karşılık	<u>673.196</u>	<u>686.693</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	1.443.244	2.090.201
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 3)	125.707	143.284
Borç senetleri	626.855	-
	<u>2.195.806</u>	<u>2.233.485</u>

Ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 18-35 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş ticari borçlar için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Gelecek Aylara Ait Giderler (*) (*)	974.017	502.845
	<u>974.017</u>	<u>502.845</u>
<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Gelecek Yıllara Ait Giderler (*)	1.209.359	1.261.240
	<u>1.209.359</u>	<u>1.261.240</u>

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

(*) 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla gelecek aylara ait giderler altına sınıflanan 580.386 TL, Grup'un pazarlama faaliyetleri kapsamında bir firmaya yapmış olduğu ödemelerden oluşmaktadır. (2013: 90.285 TL)

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>		
Alınan Avanslar	3.933	85.068
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	2.196.051	123.626
	<u>2.199.984</u>	<u>208.694</u>

(*) Grup, 2014 yılında bir Panora AVM kiracısından senelik kira bedelini peşin olarak tahsil etmiş ve tahsil edilen bu tutar gelecek aylara ait gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu tutar, ilgili sözleşme uyarınca kira dönemi olan 2014 yılı boyunca gelir olarak kaydedilecektir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Panora Alışveriş Merkezi

	31 Mart 2014
<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	
Açılış bakiyesi	632.543.244
Yıl içinde yapılan harcamalar (*)	257.826
Kapanış bakiyesi	<u>632.801.070</u>

(*) Genel olarak, yıl içinde yapılan ortak alan renovasyonlarına ilişkin harcamalardan oluşmaktadır.

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi

	31 Mart 2013
<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	
Açılış bakiyesi	591.988.325
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç/ (kayıp)	-
Kapanış bakiyesi	<u>591.988.325</u>

Gerçeğe uygun değer belirlenmesi:

Grup'un 31 Mart 2014 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş., tarafından 2013 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, gelir indirgeme yöntemine göre yapılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği net nakit akışlarının bugünkü değerlerine indirgenmesidir. Gelecekteki net nakit akışları, Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Şirket'ten temin edilen mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır. Net nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Net nakit akışları Avro üzerinden hesaplanmış olup, % 9,50 oranında iskonto oranı kullanılmıştır. Doluluk oranı olarak % 98 kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı % 7,50 olarak kabul edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının %0,5 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 21.216.195 TL tutarında azalış; %0,5 azalması durumunda ise 22.195.433 TL tutarında artış olacaktır.

Raporlama tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer seviyesi üçtür.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Grup'un Panora Alışveriş Merkezi bağımsız bölümleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: bulunmamaktadır).

Grup, 11.308.156 TL tutarındaki (2013: 10.161.051 TL) kira gelirini (Not: 9) faaliyet kiralaması altında kiralanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 182.860 TL'dir (2013: 108.606 TL).

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin sigorta tutarı 77,768,750 Avro'dur.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller arsa ve binalardan oluşmaktadır.

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taahhütler	Demirbaşlar	Diğer duran varlıklar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	226.037	1.332.171	68.810	1.627.018
Çıkışlar	-	(12.084)	-	(12.084)
31 Mart 2014 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	226.037	1.320.087	68.810	1.614.934
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	56.395	1.005.703	32.581	1.094.679
Dönem gideri	5.414	27.794	1.988	35.196
Çıkışlar	-	(12.084)	-	(12.084)
31 Mart 2014 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	61.809	1.021.413	34.569	1.117.791
31 Mart 2014 tarihi itibarıyla net defter değeri	164.228	298.674	34.241	497.143
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	226.037	1.103.540	68.810	1.398.387
Alımlar	-	340.596	-	340.596
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	226.037	1.444.136	68.810	1.738.983
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	34.739	899.976	24.631	959.346
Dönem gideri	5.414	28.208	1.988	35.610
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	40.153	928.184	26.619	994.956
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla net defter değeri	185.884	515.952	42.191	744.027

Amortisman giderlerinin 35.037 TL'si (31 Mart 2013: 35.524 TL) satılan malın maliyetine, 159 TL'si (31 Mart 2013: 86 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

Grup’un 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2014	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
	1.872.393	1.499.500	124.000
-Teminat	1.872.393	1.499.500	124.000
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
	25.000	25.000	-
-Teminat	25.000	25.000	-
-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>1.897.393</u>	<u>1.524.500</u>	<u>124.000</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR (devamı)

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

Grup’un 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	1.863.626	1.499.500	124.000
-Teminat	1.863.626	1.499.500	124.000
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	25.000	25.000	-
-Teminat	25.000	25.000	-
-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>1.888.626</u>	<u>1.524.500</u>	<u>124.000</u>

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Grup özkaynaklarına oranı 31 Mart 2014 itibarıyla %0’dır (31 Aralık 2013: %0).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Kira gelirleri	11.308.156	10.161.051
Ortak alan katılım payı gelirleri	3.055.856	2.368.647
	<u>14.364.012</u>	<u>12.529.698</u>
b) Satışların maliyeti (-)	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Personel giderleri	(789.194)	(745.120)
Amortisman giderleri (*)	(42.613)	(38.795)
Ortak alan kullanım giderleri	(2.014.458)	(1.767.914)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(4.307)	(17.060)
Bina sigorta giderleri	(52.304)	(10.553)
Bakım onarım giderleri	(130.556)	(98.053)
Çeşitli giderler	(55.305)	(72.881)
	<u>(3.088.737)</u>	<u>(2.750.376)</u>

(*) 2014 yılı içerisinde amortisman giderlerinin 35.037 TL (2013: 35.524 TL) tutarındaki kısmı maddi duran varlıklara ilişkin; 7.576 TL (2013: 3.271 TL) tutarındaki kısmı maddi olmayan duran varlıklara ilişkindir.

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Peşin ödenen vergi ve fonlar	106.325	159.528
	<u>106.325</u>	<u>159.528</u>
	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Cari yıl vergi yükümlülüğü:</u>		
Cari yıl kurumlar vergisi karşılığı	127.814	1.654.217
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	(1.654.217)
	<u>127.814</u>	<u>-</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Cari dönem vergi gideri	127.814	1.634.214
Ertelenen vergi (geliri)/gideri	(4.960)	240.189
	<u>122.854</u>	<u>1.874.403</u>

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 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 ve Şirket'in bağlı ortaklığı olan Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli konsolide finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2014 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (2013: %20).

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20'dir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

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

Grup'un ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:	
	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Maddi duran varlıkların amortismanı / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	8.898	9.174
Kıdem tazminatı karşılıkları	(36.110)	(30.207)
Şüpheli alacak karşılığı	-	(4.473)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(21.217)	(16.413)
Diğer	-	(1.550)
	<u>(48.429)</u>	<u>(43.469)</u>
	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / (varlığı) hareketleri:</u>		
1 Ocak tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	(43.469)	97.418.887
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(4.960)	240.189
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi (*)	<u>(48.429)</u>	<u>97.659.076</u>

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri farkı üzerinden hesaplanmış olan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, GYO dönüşümü sonrası elde edilen kurumlar vergisi istisnası ile ortadan kalkmıştır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğüne sebep olan değer farkının, 31 Aralık 2012 tarihli konsolide finansal tablolarda geçmiş yıl karları altında muhasebeleştirilmesi sebebiyle, ilgili ertelenmiş vergi yükümlülüğünün iptali de 31 Aralık 2013 tarihli konsolide finansal tablolarda özkaynaklar altında geçmiş yıl karlarında muhasebeleştirilmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Gelir tablosundaki vergi öncesi kar	11.534.967	9.332.323
Gelir vergisi	%20	%20
Hesaplanan vergi	2.306.993	1.866.465
Vergi etkisi:		
- kanunen kabul edilmeyen giderler	3.062	10.075
- gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümden dolayı olan vergi istisnası	(2.187.201)	-
- diğer	-	(2.137)
Gelir tablosundaki vergi geliri	<u>122.854</u>	<u>1.874.403</u>

11. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Ana ortaklığa ait dönem net karı	11.412.113	7.457.920
Pay başına kazanç (*)	<u>0,131</u>	<u>0,086</u>

(*) 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2014

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	294.874	98.056
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	294.874	98.056
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	294.874	98.056
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	298.265	99.184
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	298.265	99.184
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	298.265	99.184
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	(3.391)	(1.128)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(3.391)	(1.128)
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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

31 Aralık 2013

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	26.282	8.950
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	26.282	8.950
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	26.282	8.950
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	283.119	96.414
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	283.119	96.414
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	283.119	96.414
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	(256.837)	(87.464)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(256.837)	(87.464)
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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Grup, başlıca AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu AVRO cinsinden döviz pozisyonunun TL'nin yabancı paralar karşısında %10 değer kazanması ve kaybetmesi ve diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu varsayımı altında vergi öncesi dönem kar/zararı ile özkaynaklar üzerindeki etkisi aşağıda belirtilmiştir.

	31 Mart 2014	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde		
1-Avro net varlık / yükümlülük	(339)	339
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+2)	(339)	339
TOPLAM (3)	(339)	339
	31 Aralık 2013	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde		
1-Avro net varlık / yükümlülük	(25.684)	25.684
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+2)	(25.684)	25.684
TOPLAM (3)	(25.684)	25.684

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kasa	41.860	3.913
Bankadaki nakit	3.852.311	19.748.357
Vadesiz mevduatlar	359.149	49.865
Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar	3.493.162	19.698.492
B tipi likit fonlar	169.904	-
	<u>4.064.075</u>	<u>19.752.270</u>

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar 5 Mayıs 2014 tarihine kadar vadeli TL mevduatları içermektedir (2013: 3 Şubat 2014). Söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 31 Mart 2014 itibarıyla %5,5-%9,00 aralığındadır (2013: %6,5- %9,9).

14. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (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)	3.351.407	19.458.464
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a)	632.801.070	632.543.244
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		4.174.316	5.095.249
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	640.426.793	657.196.957
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	636.121.485	655.303.174
	Diğer Kaynaklar		4.305.308	1.893.783
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	640.426.793	657.196.957

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	Konsolide Olmayan (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)	3.311.607	19.455.773
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	519.393	510.626
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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
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	%99	%96	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	(A+C-A1)/D	%1	%3	≤ %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	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	%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	%1	%3	≤ %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