

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Haziran 2019 Tarihinde Sona Eren
Altı Aylık Ara Döneme Ait
Özet Bireysel Finansal Tablolar**

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Giriş

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının (“ara dönem özet finansal tablolar”) sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı’na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 “Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi”ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34’e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Dikkat Çekilen Husus

27 numaralı TMS uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 9 Ağustos 2019 tarihli sınırlı denetim raporu düzenlenmiş ve sonuç açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye, Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

Diğer Husus

Şirket'in 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait finansal tabloların denetimi ile 1 Ocak 2018 - 30 Haziran 2018 hesap dönemine ait ara dönem özet finansal tablolarının sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış ve söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 21 Şubat 2019 tarihli denetim ve 16 Ağustos 2018 tarihli sınırlı denetim raporlarında sırasıyla olumlu görüş ve sonuç verilmiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Mehmet Can Altıntaş, SMMM
Sorumlu Denetçi

9 Ağustos 2019
Ankara, Türkiye

İçindekiler

	SAYFA
Ozet finansal durum tablosu	1-2
Ozet kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamla gelir tablosu	3
Ozet özkaynaklar değişim tablosu	4
Ozet nakit akış tablosu.....	5-6
Ozet finansal tablolara ilişkin dipnotlar	7-30

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız İncelemeden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansları	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		14.603.953	39.880.642
Nakit ve Nakit benzerleri	13	5.309.375	29.450.353
Ticari Alacaklar		7.588.844	7.384.198
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	7.588.844	7.384.198
Peşin Ödenmiş Giderler		1.428.431	2.724.732
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	5	1.428.431	2.724.732
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	277.303	321.359
DURAN VARLIKLAR		917.702.192	911.192.014
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	899.776.283	894.360.000
Maddi Duran Varlıklar	7	1.736.622	472.541
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		24.408	32.328
<i>Bilgisayar Yazılımları</i>		24.408	32.328
Peşin Ödenmiş Giderler		16.064.879	16.227.145
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	5	16.064.879	16.227.145
TOPLAM VARLIKLAR		932.306.145	951.072.656

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar	4	1.227.758	751.436
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	3	33.401	303.853
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		1.194.357	447.583
Diğer Borçlar		11.094	-
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	3	11.094	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		37.008	15.110
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		19.735	-
Diğer Yükümlülükler		838.191	1.349.092
Ertelenmiş Gelirler	5	1.858.981	977.278
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		1.858.981	977.278
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		134.080	219.328
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		134.080	219.328
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		732.941	734.677
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>		732.941	734.677
<i>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</i>		30.306	-
ÖZKAYNAKLAR			
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		42.950.896	35.520.440
Geçmiş Yıl Karları		767.259.907	758.538.731
Net Dönem Karı		30.215.218	65.976.534
TOPLAM KAYNAKLAR		932.306.145	951.072.656

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN 6 AYLIK ARA DÖNEME AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız İncelemeden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız İncelemeden Geçmiş Dönem	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Dönem
	Dipnot	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	35.770.851	31.049.957	18.962.372	15.467.938
Satışların Maliyeti (-)	9	(5.311.606)	(3.626.351)	(3.344.023)	(2.204.434)
BRÜT KAR		30.459.245	27.423.606	15.618.349	13.263.504
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(1.467.965)	(1.270.594)	(571.280)	(716.279)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(365.309)	(572.450)	(129.477)	(208.680)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.795.353	1.375.742	142.882	313.029
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(206.106)	(758.330)	(191.775)	(708.398)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		30.215.218	26.197.974	14.868.699	11.943.176
Finansman Giderleri (-)		-	-	-	-
VERGİ ÖNCESİ KARI		30.215.218	26.197.974	14.868.699	11.943.176
Vergi Geliri/ Gideri		-	-	-	-
Dönem Vergi Gideri	10	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	10	-	-	-	-
DÖNEM KARI		30.215.218	26.197.974	14.868.699	11.943.176
Pay Başına Kazanç	11	0,347	0,301	0,171	0,137
<i>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/zarar</i>					
DÖNEM KARI		30.215.218	26.197.974	14.868.699	11.943.176
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>		-	-	-	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		30.215.218	26.197.974	14.868.699	11.943.176

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN 6 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş Karlar		Toplam
					Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	29.285.244	(13.001)	615.117.906	192.033.721	923.426.901
Transferler	-	-	6.235.196	-	185.798.525	(192.033.721)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	26.197.974	26.197.974
Ödenen temettü	-	-	-	-	(42.377.700)	-	(42.377.700)
30 Haziran 2018 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	35.520.440	(13.001)	758.538.731	26.197.974	907.247.175
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	35.520.440	(13.001)	758.538.731	65.976.534	947.025.735
Transferler	-	-	7.430.456	-	58.546.078	(65.976.534)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	30.215.218	30.215.218
Ödenen temettü	-	-	-	-	(49.824.902)	-	(49.824.902)
30 Haziran 2019 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	42.950.896	(13.001)	767.259.907	30.215.218	927.416.051

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN 6 AYLIK ARA DÖNEME AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2019	Bağımsız İncelemeden Geçmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2018
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		30.622.804	28.072.661
Dönem Karı		30.215.218	26.197.974
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı</i>		<i>30.215.218</i>	<i>26.197.974</i>
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(1.236.538)	(612.665)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler		115.119	22.588
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü ile İlgili Düzeltmeler</i>	4	487.491	404.698
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		9.535	54.179
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>9.535</i>	<i>54.179</i>
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(1.848.683)	(1.147.828)
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(1.848.683)</i>	<i>(1.147.828)</i>
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar ile İlgili Düzeltmeler		-	53.698
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.694.851	2.659.526
Ticari Alacaklardaki Azalış/Artış ile İlgili Düzeltmeler	4	(692.137)	1.302.730
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış/Artış</i>		<i>(692.137)</i>	<i>1.302.730</i>
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/Artış	5	1.458.567	(592.847)
Ticari Borçlardaki Artış/ Azalış ile İlgili Düzeltmeler	4	487.416	(245.627)
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/Azalış</i>	3	<i>(303.853)</i>	<i>(151.765)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış/Artış</i>		<i>791.269</i>	<i>(93.862)</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış		41.633	30.360
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		-	(125.808)
<i>İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış</i>		<i>-</i>	<i>(125.808)</i>
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış/Azalış	5	912.009	1.864.074
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Azalış /Artış ile İlgili Düzeltmeler		(512.637)	426.644
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış /Artış</i>		<i>-</i>	<i>316.234</i>
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Azalış/Artış</i>		<i>(512.637)</i>	<i>110.410</i>
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		30.673.531	28.244.835
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	10	44.056	(172.174)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(94.783)	-

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN 6 AYLIK ARA DÖNEME AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız İncelemeden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2019	Bağımsız İncelemeden Geçmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2018
	Dipnot Referansları		
Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(6.787.563)	(2.543.532)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(1.371.280)	(17.942)
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		<i>(1.371.280)</i>	<i>(17.942)</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Nakit Çıkışları	6	(5.416.283)	(2.525.590)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(47.976.219)	(41.229.872)
Ödenen Temettüleri		(49.824.902)	(42.377.700)
Alınan Faiz		1.848.683	1.147.828
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ		(24.140.978)	(15.700.743)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	29.450.353	21.360.511
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	5.309.375	5.659.768

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 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 30 Haziran 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	
			30 Haziran 2019 %	31 Aralık 2018 %
Bağlı Ortaklık	Ankara, Alışveriş merkezi			
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	işletmeciliği	TL	100	100

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

İlişikteki konsolide 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 Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") esas alınmıştır.

Şirket, 30 Haziran 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 TFRS 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.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 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 amortisman tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımî 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.

TFRS 16'ya geçiş:

Şirket, geçiş tarihi itibarıyla kiralama süresi 12 ay veya daha kısa bir süre içinde bitecek kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar için tanınan kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanmıştır. Şirket'in ofis ekipman kiralamaları (kişisel bilgisayarlar, fotokopi makineleri gibi) düşük değerli kiralama olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, 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. 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 değerlendirmedini;
- 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. Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK 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.

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

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. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde 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. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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.

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 TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'inde 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. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 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 olacağını açıklamaktadır. 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. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

UMSK tarafından yayımlanmış fakat henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamış / yayınlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarında değişiklikler bulunmamaktadır.

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. Bu sebeple 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 konsolide etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 100.000 TL'lik tutarı "Finansal Yatırımlar" başlığı altında göstermiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALAR

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş.	33.401	303.853
	<u>33.401</u>	<u>303.853</u>
	1 Ocak - 30 Haziran 2019	
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş. (*)	2.141.085	24.780
	<u>2.141.085</u>	<u>24.780</u>
	1 Ocak - 30 Haziran 2018	
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş. (*)	2.310.350	21.600
	<u>2.310.350</u>	<u>21.600</u>

(*) 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.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla; tutarında olan ilişkili taraflara diğer borçların 11.094 TL'lik kısmı bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek olan huzur hakkı paylarından oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren döneme ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 69.350 TL'dir (30 Haziran 2018: 70.172 TL).

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar (*)	7.689.839	8.378.355
Alacak senetleri	2.087.099	706.446
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(2.188.094)	(1.700.603)
	<u>7.588.844</u>	<u>7.384.198</u>

(*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket, kiracılarından 12.798.562 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2018: 14.885.600TL). Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 737.465 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.

(**) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 2.188.094 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.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

a) Ticari Alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar (*)	7.689.839	8.378.355
Alacak senetleri	2.087.099	706.446
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(2.188.094)	(1.700.603)
	<u>7.588.844</u>	<u>7.384.198</u>

(*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket, kiracılarından 12.798.562 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2018: 14.885.600TL). Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 737.465 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.

(**) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 2.188.094 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- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018
Açılış bakiyesi	1.700.603	1.140.389
Dönem gideri (Not 9)	487.491	-
Dönem sonu itibarıyla karşılık	<u>2.188.094</u>	<u>1.140.389</u>

b) Ticari Borçlar:

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

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar	1.074.907	447.583
Borç senetleri	119.450	-
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 3)	33.401	303.853
	<u>1.227.758</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.

30 HAZİRAN 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>30 Haziran 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Verilen avanslar	144.995	306.818
Gelecek aylara ait giderler (*)	1.283.436	2.417.914
	<u>1.428.431</u>	<u>2.724.732</u>
<u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u>	<u>30 Haziran 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Gelecek yıllara ait giderler (*)	16.064.879	16.227.145
	<u>16.064.879</u>	<u>16.227.145</u>

(*) Gelecek aylara ve yıllara ait giderler hesabı, Şirket'in pazarlama faaliyetleri kapsamında yapmış olduğu giderlerinden (30 Haziran 2019: 17.333.024 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>30 Haziran 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Gelecek aylara ait gelirler (*)	1.858.981	977.278
	<u>1.858.981</u>	<u>977.278</u>

(*) Kiracıların çek yada nakit gibi yöntemlerle önden yaptıkları ödemelerden meydana gelmektedir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018
Açılış bakiyesi	894.360.000	879.555.000
Dönem içinde yapılan harcamalar (*)	5.416.283	2.525.590
Kapanış bakiyesi	<u>899.776.283</u>	<u>882.080.590</u>

(*) Alışveriş merkezinin yenilenen yapı ruhsatı kapsamında yapılan renovasyon çalışmalarından doğan tutardır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Şirket'in 31 Aralık 2018 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.

Mevcut dönemde 2019 yılı içerisinde yeniden bir değerlendirme yapılmamış ve dolayısıyla farklı bir değerlendirme tekniği kullanılmamıştır. Şirket'in, hali hazırda değerlemesi üzerinden çok kısa bir süre geçmesi ve piyasa koşullarında önemli bir değişiklik olmaması sebebiyle rayıç değerinde bir değişiklik olmadığını düşünmektedir.

Grup'un sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 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.

30 HAZİRAN 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)

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2019	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	899.776.283	-	-	899.776.283

	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

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

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

	Değerleme tekniği	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Duyarlılık
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Gelir İndirgeme Yöntemi	Net nakit akışları 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 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.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

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

Şirket, 35.905.441 TL tutarındaki (30 Haziran 2018: 31.049.957 TL) kira gelirini (Not 9) faaliyet kiralaması altında kiralanın yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletmeye ilişkin giderler olan bakım onarım, bina sigorta ve emlak vergisi giderlerinin toplamı tutarı 1.901.548 TL'dir (30 Haziran 2018: 1.044.816 TL) (Not 9).

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>			
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	545.457	856.209	1.401.666
Dönem içi alışlar	-	1.368.530	1.368.530
30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	545.457	2.224.739	2.770.196
<u>Birikmiş amortismanlar</u>			
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	73.069	856.056	929.125
Dönem gideri	48.808	55.641	104.449
30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	121.877	911.697	1.033.574
30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla net defter değeri	423.580	1.313.042	1.736.622
	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>			
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	226.037	856.209	1.082.246
Çıkışlar	(144.989)	-	(144.989)
30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	81.048	856.209	937.257
<u>Birikmiş amortismanlar</u>			
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	143.018	855.899	998.917
Dönem gideri	10.830	77	10.907
Çıkışlar	(91.291)	-	(91.291)
30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	62.557	855.976	918.533
30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla net defter değeri	18.491	233	18.724

Amortisman giderlerinin 48.809 TL'si (30 Haziran 2018: 10.852 TL) satışların maliyetine, 55.640 TL'si (30 Haziran 2018: 55 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. ŞARTA BAĞLI YÜKÜMLÜLÜKLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2019	TL karşılığı	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
B. İştirakler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	472.000	472.000
-Teminat	472.000	472.000
-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>472.000</u>	<u>472.000</u>

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

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2019 itibarıyla %0'dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. ŞARTA BAĞLI YÜKÜMLÜLÜKLER (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
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>

(*) 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.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2018
a) Satışlar				
Kira gelirleri	35.905.441	31.049.957	19.096.962	15.467.938
Diğer iskonto ve indirimler	(134.590)	-	(134.590)	-
	<u>35.770.851</u>	<u>31.049.957</u>	<u>18.962.372</u>	<u>15.467.938</u>
b) Satılan hizmet maliyeti (-)				
Ortak alan kullanım giderleri	2.141.451	1.981.749	1.071.806	899.803
Emlak vergisi giderleri	888.815	790.702	888.815	790.702
Bakım onarım giderleri	883.468	153.461	344.352	95.997
Şüpheli ticari alacak karşılıkları (Not 4)	487.491	-	487.491	-
Personel giderleri	291.912	319.618	208.639	171.521
Bina sigorta giderleri	129.265	100.653	64.632	49.756
Amortisman giderleri	48.809	10.852	24.539	5.426
İtfa giderleri	10.670	11.621	4.564	6.315
Diğer	429.725	257.695	249.185	184.914
	<u>5.311.606</u>	<u>3.626.351</u>	<u>3.344.023</u>	<u>2.204.434</u>

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

<u>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar</u>	<u>30 Haziran 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Peşin ödenen vergi ve fonlar	277.303	321.359

Kurumlar Vergisi

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın dönüşüm izni sonrasında 30 Haziran 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 sınıra 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.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenmiş Vergi

Şirket 30 Haziran 2019, 31 Aralık 2018 ve 30 Haziran 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- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Dönem net karı	30.215.218	26.197.974
Pay başına kazanç (*)	<u>0,347</u>	<u>0,301</u>

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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. 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2019

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	606.903	92.647
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	606.903	92.647
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	606.903	92.647
-	-	-
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	606.903	92.647
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	606.903	92.647
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	606.903	92.647
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	-	-
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.

30 HAZİRAN 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
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 varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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. 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 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.

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kasa	8.733	3.282
Bankadaki nakit	5.300.642	29.447.071
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>1.120.642</i>	<i>1.100.131</i>
<i>Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>4.180.000</i>	<i>28.346.940</i>
	<u>5.309.375</u>	<u>29.450.353</u>

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar 6 Ağustos 2019 tarihine kadar vadeli TL mevduatları içermektedir ve söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 30 Haziran 2019 itibarıyla % 14-%23,40 aralığındadır (2018: %6-%19,50).

14. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	5.309.375	29.450.353
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a)	899.776.283	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		27.120.487	27.162.303
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	932.306.145	951.072.656
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	927.416.051	947.025.735
	Diğer Kaynaklar		4.890.094	4.046.921
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	932.306.145	951.072.656

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	5.300.642	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	472.000	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.**30 HAZİRAN 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	96%	94%	≥%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	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28/1 (a)	C2/D	0%	1%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	(E+F+G+H+J)/İ	0%	1%	≤%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