

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

**30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren
Altı Aylık Ara Döneme Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar**

İçindekiler

SAYFA

Özet konsolide finansal durum tablosu	1-2
Özet konsolide kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu	4
Özet konsolide özet nakit akış tablosu.....	5-6
Özet konsolide özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar.....	7-31

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		31.095.330	44.986.992
Nakit ve Nakit Benzerleri	13	16.863.689	29.660.366
Ticari Alacaklar	4	12.446.143	11.860.065
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>12.446.143</i>	<i>11.860.065</i>
Diğer Alacaklar		14.342	7.451
Peşin Ödenmiş Giderler	5	1.436.508	3.132.755
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		<i>1.436.508</i>	<i>3.132.755</i>
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	334.648	326.355
DURAN VARLIKLAR		921.498.890	911.411.121
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	900.777.452	894.360.000
Maddi Duran Varlıklar	7	1.865.356	552.680
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		47.045	32.328
Peşin Ödenmiş Giderler	5	18.598.763	16.227.145
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		<i>18.598.763</i>	<i>16.227.145</i>
Ertelenmiş Vergi Varlığı	10	195.477	133.422
Diğer Duran Varlıklar		14.797	105.546
TOPLAM VARLIKLAR		952.594.220	956.398.113

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar	4	9.717.185	8.104.465
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		5.168.501	4.299.585
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		5.168.501	4.299.585
Diğer Borçlar		10.114	-
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		10.114	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		288.597	86.198
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		135.491	132.309
Ertelenmiş Gelirler	5	2.948.986	1.936.388
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	10	5.280	11.607
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.160.216	1.638.378
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.410.314	1.472.251
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		710.201	737.575
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		710.201	737.575
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		700.113	734.676
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>		700.113	734.676
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye		941.466.721	946.821.397
Sermaye Düzeltmesi Farkları		87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		3.031	3.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(127.760)	(127.760)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Farkları</i>		(127.760)	(127.760)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		42.950.896	35.520.440
Geçmiş Yıl Karları		767.170.328	758.232.451
Net Dönem Karı		44.470.226	66.193.235
TOPLAM KAYNAKLAR		952.594.220	956.398.113

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN 9 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2019	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2018	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2019	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	65.238.959	58.750.105	20.598.916	20.336.326
Satışların Maliyeti (-)	9	(17.357.258)	(14.247.470)	(4.414.593)	(4.704.909)
BRÜT KAR		47.881.701	44.502.635	16.184.323	15.631.417
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(4.840.386)	(5.495.392)	(1.615.486)	(2.904.595)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(641.785)	(872.918)	(205.837)	(285.429)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		2.413.889	2.244.402	517.164	841.000
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(298.816)	(722.695)	(11.584)	35.636
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		44.514.603	39.656.032	14.868.580	13.318.029
Finansman Giderleri (-)		(84.665)	(20.889)	(35.539)	(1.945)
VERGİ ÖNCESİ KAR		44.429.938	39.635.143	14.833.041	13.316.084
Vergi Geliri/ (Gideri)		40.288	(51.115)	(103.137)	(27.440)
Dönem Vergi Gideri	10	(21.767)	-	(21.767)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	10	62.055	(51.115)	(81.370)	(27.440)
DÖNEM KARI		44.470.226	39.584.028	14.729.904	13.288.644
Dönem Karının Dağılımı		44.470.226	39.584.028	14.729.904	13.288.644
Ana Ortaklık Payları	11	44.470.226	39.584.028	14.729.904	13.288.644
Pay Başına Kazanç	11	0,511	0,455	0,169	0,153
DÖNEM KARI		44.470.226	39.584.028	14.729.904	13.288.644
<i>Diğer Kapsamlı Gelir</i>		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		44.470.226	39.584.028	14.729.904	13.288.644
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları		44.470.226	39.584.028	14.729.904	13.288.644
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
		44.470.226	39.584.028	14.729.904	13.288.644

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN 9 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	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	(127.760)	614.775.769	192.069.578	923.005.862
Transferler	-	-	6.502.334	-	185.567.244	(192.069.578)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	39.584.028	39.584.028
Ödenen temettü	-	-	-	-	(42.377.700)	-	(42.377.700)
30 Eylül 2018 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	35.787.578	(127.760)	757.965.313	39.584.028	920.212.190
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	35.520.440	(127.760)	758.232.451	66.193.235	946.821.397
Transferler	-	-	7.430.456	-	58.762.779	(66.193.235)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	44.470.226	44.470.226
Ödenen temettü (*)	-	-	-	-	(49.824.902)	-	(49.824.902)
30 Eylül 2019 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	42.950.896	(127.760)	767.170.328	44.470.226	941.466.721

* 16 Mart 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında geçmiş yıl karlarından 49.824.902 TL nakit olarak dağıtılmasına ilişkin karar alınmıştır.

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN 9 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2019	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2018
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		42.847.162	40.412.852
Dönem Karı		44.470.226	39.584.028
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı</i>		44.470.226	39.584.028
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(991.350)	(1.200.564)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler		244.516	76.937
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü ile İlgili Düzeltmeler</i>	4	993.036	346.535
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		3.182	21.444
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		3.182	21.444
<i>Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kazanç/(Kayıplar) İle İlgili Düzeltmeler</i>		395	53.699
Vergi Gideri / (Geliri) İle İlgili Düzeltmeler	10	(62.055)	51.115
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(2.170.424)	(1.750.294)
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>		(2.170.424)	(1.750.294)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(386.003)	2.411.833
Ticari Alacaklardaki Azalış/Artış ile İlgili Düzeltmeler		(1.579.114)	(907.245)
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış/Artış</i>		(1.579.114)	(907.245)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/Artış		(675.371)	(201.870)
Ticari Borçlardaki Azalış/ Artış ile İlgili Düzeltmeler		868.916	204.116
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/Azalış</i>		-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/Azalış</i>		868.916	204.116
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış		433.094	191.026
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		100.864	392.468
<i>İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış</i>		10.114	9.229
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış</i>		90.750	383.239
Faaliyetler ile İlgili Diğer Alacaklar Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		(6.891)	(42)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış		985.224	2.233.023
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış /Azalış ile İlgili Düzeltmeler		(512.725)	500.357
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış /Artış</i>		-	327.734
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış/Azalış</i>		(512.725)	172.623
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(245.315)	(382.445)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(14.620)	(236.531)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(230.695)	(145.914)

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN 9 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2019	Bağımsız İncelemeden Geçmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2018
Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(7.989.756)	(3.472.445)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(1.572.304)	(24.774)
<i>Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		(1.544.496)	(6.831)
<i>Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		(30.000)	(17.943)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satışından Elde Edilen Nakit		2.192	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Nakit Çıkışları	6	(6.417.452)	(3.447.671)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(47.654.479)	(40.627.406)
Ödenen Temettüpler		(49.824.902)	(42.377.700)
Alınan Faiz		2.170.423	1.750.294
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ		(12.796.677)	(3.686.999)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	29.660.366	21.465.527
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	16.863.689	17.778.528

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN 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 (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) yatırımı 2004 yılında başlamış olup, 2007 yılına kadar devam etmiştir. Alışveriş merkezinin açılış tarihi 10 Aralık 2007'dir.

Grup'un hisse senetleri, 23 Mayıs 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Grup'un 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 43'tür (31 Aralık 2018: 52).

Grup'un konsolidasyona tabii olan bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli Para Birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
			30 Eylül 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET KONSOLİDE 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 ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") esas alınmıştır.

Grup, 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide 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 konsolide finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet konsolide 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 konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Grup 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. Konsolide 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 konsolide 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide 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 Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

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

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

TFRS 16'ya geçiş:

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
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 Grup’un 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 değerlendirmediyini;
- 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 değerlendirdiyini

ele almaktadır. Söz konusu yorumun Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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 dağıtım) 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 Grup’un 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 Grup için geçerli değildir ve Grup’un 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 ölçebilmektelerdir. Söz konusu değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide 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. Grup 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 Grup için geçerli değildir ve Grup’un 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 Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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 KGGK, "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 kavuşturaktır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacaktır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

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

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait yıllık konsolide finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Grup'un 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren 9 aylık döneme ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 686.118 TL'dir (30 Eylül 2018: 741.953 TL).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar (*)	12.296.068	12.055.726
Alacak senetleri	3.204.218	1.865.446
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(3.054.143)	(2.061.107)
	<u>12.446.143</u>	<u>11.860.065</u>

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup, kiracılarından 12.798.562 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2018: 14.885.600 TL). Grup'un 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 737.465 TL tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır (31 Aralık 2018: 901.293 TL).

(**) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 3.054.143 TL (31 Aralık 2018: 2.061.107 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 10-18 gün aralığındadır.

Grup'un alacak senetlerinin ortalama vade süresi 60-90 gün aralığındadır.

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
Açılış bakiyesi	2.061.107	1.467.741
Dönem içi karşılıklar	993.036	346.535
Dönem sonu itibarıyla karşılık	<u>3.054.143</u>	<u>1.814.276</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 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:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	763.100	3.290.475
Borç senetleri	4.405.401	1.009.110
	<u>5.168.501</u>	<u>4.299.585</u>

Ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 15-30 gün aralığındadır.

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Verilen Avanslar	413.442	306.818
Gelecek Aylara Ait Giderler (*)	1.023.066	2.825.937
	<u>1.436.508</u>	<u>3.132.755</u>
<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Gelecek Yıllara Ait Giderler (*)	18.598.763	16.227.145
	<u>18.598.763</u>	<u>16.227.145</u>

(*) Gelecek aylara ve yıllara ait giderler hesabı, Grup'un pazarlama faaliyetleri kapsamında yapmış olduğu giderlerinden, sahip olduğu taşıtlara ilişkin sigorta giderleri, yönetici sorumluluk sigortası ve sponsorluk giderlerinden kaynaklanmaktadır. Söz konusu tutarlar, ilgili sözleşmeler uyarınca sözleşme ve poliçe süreleri boyunca itfa edilmektedir.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>		
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	2.948.986	1.936.388
	<u>2.948.986</u>	<u>1.936.388</u>

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
Açılış bakiyesi	894.360.000	879.555.000
Yıl içinde yapılan harcamalar (*)	6.417.452	3.447.671
Kapanış bakiyesi	<u>900.777.452</u>	<u>883.002.671</u>

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Grup'un 31 Aralık 2018 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup 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 Grup'tan 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 geçtiği için ve piyasa koşullarında önemli bir değişiklik olmaması sebebiyle rayiç 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri (Devamı)

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2019	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	900.777.452	-	-	900.777.452
Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
	31 Aralık 2018	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 kullanarak hesaplanmıştır.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının %0,5 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 28.940.000 TL tutarında azalış olacaktır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup'un Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde sahip olduğu bağımsız bölümleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

Grup, 52.850.992 TL tutarındaki (30 Eylül 2018: 46.960.436 TL) kira gelirini (Not 9) faaliyet kiralaması altında kiralanen 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 2.965.013 TL'dir (30 Eylül 2018 1.673.877 TL) (Not 9).

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer duran varlıklar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	545.457	1.525.380	68.810	2.139.647
Alımlar	-	1.544.496	-	1.544.496
Çıkışlar	-	(4.902)	-	(4.902)
30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	545.457	3.064.974	68.810	3.679.241
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	73.069	1.448.477	65.421	1.586.967
Dönem gideri	73.617	153.626	1.990	229.233
Çıkışlar	-	(2.315)	-	(2.315)
30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	146.686	1.599.788	67.411	1.813.885
30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla net defter değeri	398.771	1.465.186	1.399	1.865.356
	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer duran varlıklar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	226.037	1.518.548	68.810	1.813.395
Alımlar	-	6.831	-	6.831
Çıkışlar	(144.989)	-	-	(144.989)
30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	81.048	1.525.379	68.810	1.675.237
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	143.018	1.407.199	61.063	1.611.280
Dönem gideri	12.215	41.234	4.361	57.810
Çıkışlar	(91.290)	-	-	(91.290)
30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	63.943	1.448.433	65.424	1.577.800
30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla net defter değeri	17.105	76.946	3.386	97.437

Amortisman giderlerinin 207.883 TL'si (30 Eylül 2018: 57.697 TL) (Not 9) satılan malın maliyetine, 21.350 TL'si (30 Eylül 2018: 113 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. ŞARTA BAĞLI YÜKÜMLÜLÜKLER

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

Grup’un 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019	TL karşılığı	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı		
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar 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 tablolar Grup’un konsolide finansal tabloları olup, bu tutar Grup’un bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik A.Ş. lehine verilen teminat tutarından oluşmaktadır.

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Grup özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2019 itibarıyla %0’dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. ŞARTA BAĞLI YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”) (Devamı)

Grup’un 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	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı (*)	5.306.860	5.306.860
- <i>Teminat</i>	5.306.860	5.306.860
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-
	5.306.860	5.306.860

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

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Grup özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2018 itibarıyla %0’dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
a) Satışlar				
Kira gelirleri	52.850.992	46.960.436	16.945.551	15.932.079
Ortak alan katılım payı gelirleri	12.077.717	11.787.634	3.343.115	4.402.212
Diğer gelirler	310.250	2.035	310.250	2.035
	<u>65.238.959</u>	<u>58.750.105</u>	<u>20.598.916</u>	<u>20.336.326</u>
b) Satışların maliyeti (-)				
Ortak alan kullanım giderleri	(9.049.481)	(8.697.950)	(2.039.973)	(2.904.652)
Personel giderleri	(3.073.745)	(3.273.206)	(304.916)	(943.507)
Bakım onarım giderleri	(1.833.626)	(321.491)	(868.943)	(168.030)
Emlak vergisi giderleri	(937.489)	(1.186.053)	(48.674)	(395.351)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(993.036)	-	(340.968)	-
Bina sigorta giderleri	(193.898)	(166.333)	(73.052)	(55.122)
Amortisman giderleri	(124.482)	(57.697)	(80.639)	(15.661)
İtfa giderleri	(91.448)	(19.084)	(85.728)	(6.336)
Çeşitli giderler	(1.060.053)	(525.656)	(571.700)	(216.250)
	<u>(17.357.258)</u>	<u>(14.247.470)</u>	<u>(4.414.593)</u>	<u>(4.704.909)</u>

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	334.648	326.355
Peşin ödenen vergi ve fonlar	<u>334.648</u>	<u>326.355</u>
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Cari yıl vergi yükümlülüğü:</u>		
Cari yıl kurumlar vergisi karşılığı	21.767	16.603
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	<u>(16.487)</u>	<u>(4.996)</u>
Vergi yükümlülüğü	<u>5.280</u>	<u>11.607</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
Ertelenmiş vergi (geliri)/ gideri	(62.055)	51.115
	(62.055)	51.115

Kurumlar Vergisi

Grup, Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın dönüşüm izni sonrasında 30 Eylül 2013 Genel Kurul toplantısında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm kararı almıştır. Bu karar tescil edilip, 5 Nisan 2013 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiş ve Grup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı 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, 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.

2019 yılında Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. için uygulanan efektif vergi oranı %22'dir (2018: %22).

Ertelenmiş Vergi

Grup'un bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş., vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış konsolide 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 konsolide finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan konsolide finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar takip eden sayfada belirtilmektedir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş Vergi (devamı)

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak 2018, 2019 ve 2020 yıllarında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %22 (2018: %22), 2021 ve sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır (2018: %20).

Şirket, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmış olduğu için, Şirket'in yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış konsolide 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:	
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Maddi Duran Varlıkların Amortismanı / Maddi Olmayan Varlıkların İtfa Farkları	415	(665)
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	(114.136)	(103.650)
Kullanılmamış İzin Karşılıkları	(53.877)	(29.107)
Şüpheli Ticari Alacak Karşılıkları	(27.879)	-
	<u>(195.477)</u>	<u>(133.422)</u>
	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) hareketleri:</u>		
1 Ocak tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	(133.422)	(172.060)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(62.055)	51.115
	<u>(195.477)</u>	<u>(120.945)</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 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- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Kar veya Zarar Tablosundaki Vergi Öncesi Kar	44.429.938	39.635.143
Gelir Vergisi	%22	%22
Hesaplanan Vergi	9.774.586	8.719.731
Vergi Etkisi:		
- kanunen kabul edilmeyen giderler	18.914	39.972
- gayrimenkul yatırım ortaklığı vergi istisnası	(9.753.212)	(8.720.655)
-vergi oranı değişikliği etkisi	-	12.067
Kar veya Zarar Tablosundaki Vergi (Geliri)/Gideri	<u>40.288</u>	<u>51.115</u>

11. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Ana ortaklığa ait dönem net karı	44.471.167	39.584.028
Pay başına kazanç (*)	<u>0,511</u>	<u>0,455</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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 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. 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 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
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	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-
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	606.903	92.647
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	606.903	92.647
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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	700.255	116.167
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	(34.422)	(5.711)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(34.422)	(5.711)
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

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

Grup, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un 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 Eylül 2019	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde		
1-Avro net varlık / yükümlülük	(60.690)	60.690
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+2)	(60.690)	60.690
TOPLAM (3)	(60.690)	60.690
	31 Aralık 2018	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde		
1-Avro net varlık / yükümlülük	(3.442)	3.442
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+2)	(3.442)	3.442
TOPLAM (3)	(3.442)	3.442

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kasa	13.614	3.967
Bankadaki nakit	16.850.075	29.656.399
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	830.075	1.194.460
<i>Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	16.020.000	28.461.939
	<u>16.863.689</u>	<u>29.660.366</u>

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar 7 Kasım 2019 tarihine kadar vadeli TL mevduatları içermektedir ve söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 30 Eylül 2019 itibarıyla %16,50-%18,00 aralığındadır (2018: %6-%19,50).

14. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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)	16.863.689	29.450.353
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a)	900.777.452	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		34.954.020	27.162.303
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	952.595.161	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	941.467.662	947.025.735
	Diğer Kaynaklar		11.127.499	4.046.922
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	952.595.161	951.072.656

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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)	16.850.075	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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI30 EYLÜL 2019 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	%95	%94	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	(A+C-A1)/D	%2	%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	%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	%2	%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