

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

31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren  
Üç Aylık Ara Döneme Ait  
Özet Konsolide Finansal Tablolar

<b>İÇİNDEKİLER</b>		<b>SAYFA</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO.....</b>		<b>1-2</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE GELİR TABLOSU .....</b>		<b>3</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>		<b>4</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>		<b>5</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU .....</b>		<b>6-7</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR .....</b>		<b>8-33</b>
NOT 1	GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	8
NOT 2	ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	9-14
NOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	14
NOT 4	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	15
NOT 5	DİĞER DURAN VARLIKLAR/ DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER .....	16
NOT 6	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	17-18
NOT 7	MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	19
NOT 8	TAAHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR .....	19-20
NOT 9	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	21
NOT 10	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	21-25
NOT 11	HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	25
NOT 12	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	25-26
NOT 13	YABANCI PARA POZİSYONU .....	27-29
NOT 14	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	30
NOT 15	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	31-33

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

## 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

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

	<b>Not</b>	<b>Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2013</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>26.506.721</b>	<b>17.034.311</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	23.322.969	13.052.382
Ticari alacaklar	4	2.335.400	3.484.690
<i>Ticari alacaklar</i>		<i>2.335.400</i>	<i>3.484.266</i>
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>-</i>	<i>424</i>
Diğer alacaklar		4.189	3.799
Diğer dönen varlıklar		844.163	493.440
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>594.215.256</b>	<b>593.955.551</b>
Maddi duran varlıklar	7	744.027	439.041
Maddi olmayan duran varlıklar		45.050	14.177
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	591.988.325	591.988.325
Diğer duran varlıklar	5	1.437.854	1.514.008
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>620.721.977</b>	<b>610.989.862</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

## 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

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

	<b>Not</b>	<b>Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2013</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>30.971.183</b>	<b>5.089.837</b>
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		402	9.223
Ticari borçlar	4	2.326.264	1.691.837
<i>Ticari borçlar</i>		2.250.736	1.539.072
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		75.528	152.765
Dönem karı vergi yükümlülüğü	10	1.634.214	1.040.209
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		202.254	55.975
Karşılıklar		146.500	146.500
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	5	26.661.549	2.146.093
<i>Diğer borçlar</i>		2.751.349	2.146.093
<i>İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar</i>		23.910.200	-
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>98.126.351</b>	<b>97.823.302</b>
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		225.226	227.020
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		242.049	177.395
Ertelemiş vergi yükümlülüğü	10	97.659.076	97.418.887
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>491.624.443</b>	<b>508.076.723</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>491.624.443</b>	<b>508.062.033</b>
Ödenmiş sermaye		87.000.000	87.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		3.031	3.031
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		7.379.869	3.763.611
Geçmiş yıl karları		389.783.623	393.157.149
Dönem karı		7.457.920	24.138.242
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>-</b>	<b>14.690</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>620.721.977</b>	<b>610.989.862</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

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

	Not	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2013	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2012
<b>ESAS FAALİYET GELİRLERİ</b>			
Satış gelirleri	9	12.529.698	12.078.115
Satışların maliyeti (-)	9	(2.750.376)	(3.714.910)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>9.779.322</b>	<b>8.363.205</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(348.450)	(160.460)
Genel yönetim giderleri (-)		(147.135)	(132.337)
Diğer faaliyet gelirleri		82.284	73.629
Diğer faaliyet giderleri (-)		( 369.516)	(103.978)
<b>FAALİYET KARI</b>		<b>8.996.505</b>	<b>8.040.059</b>
Finansal gelirler		345.402	319.756
Finansal giderler (-)		(9.584)	(19.557)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>		<b>9.332.323</b>	<b>8.340.258</b>
<b>Vergi gideri</b>			
Dönem vergi gideri	10	(1.874.403)	(1.641.281)
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>7.457.920</b>	<b>6.698.977</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>			
Ana ortaklık payları		7.457.920	6.625.548
Kontrol gücü olmayan paylar		-	73.429
		<b>7.457.920</b>	<b>6.698.977</b>
<b>1 adet hisse başına kazanç (TL)</b>	11	<b>0,086</b>	<b>0,076</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

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

<u>Not</u>	<b>Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2013</b>	<b>Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2012</b>
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>7.457.920</b>	<b>6.698.977</b>
Diğer kapsamlı gelir	-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>7.457.920</b>	<b>6.698.977</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>		
Ana ortaklık payları	7.457.920	6.625.548
Kontrol gücü olmayan paylar	-	73.429
	<b>7.457.920</b>	<b>6.698.977</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

### 31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıl karları	Dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
<b>1 Ocak 2012 itibarıyla bakiye</b>	87.000.000	3.031	868.109	20.864.116	18.661.354	127.396.610	(84.206)	127.312.404
Transferler	-	-	2.605.791	16.055.563	(18.661.354)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	6.625.548	6.625.548	73.429	6.698.977
Ödenen temettü	-	-	-	(20.010.001)	-	(20.010.001)	-	(20.010.001)
<b>31 Mart 2012 itibarıyla bakiye</b>	<b>87.000.000</b>	<b>3.031</b>	<b>3.473.900</b>	<b>16.909.678</b>	<b>6.625.548</b>	<b>114.012.157</b>	<b>(10.777)</b>	<b>114.001.380</b>
<b>1 Ocak 2013 itibarıyla bakiye</b>	87.000.000	3.031	3.763.611	393.157.149	24.138.242	508.062.033	14.690	508.076.723
Transferler	-	-	3.616.258	20.521.984	(24.138.242)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	7.457.920	7.457.920	-	7.457.920
Ödenen temettü	-	-	-	(23.890.200)	-	(23.890.200)	-	(23.890.200)
Konsolidasyon yapısındaki değişiklik (*)	-	-	-	(5.310)	-	(5.310)	(14.690)	(20.000)
<b>31 Mart 2013 itibarıyla bakiye</b>	<b>87.000.000</b>	<b>3.031</b>	<b>7.379.869</b>	<b>389.783.623</b>	<b>7.457.920</b>	<b>491.624.443</b>	<b>-</b>	<b>491.624.443</b>

(\*) Şirket, 31 Mart 2013 tarihinde Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'deki ortaklık payını %100'e çıkarmıştır.

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

## 31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Not	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2013	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2012
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIMLARI</b>			
Net dönem karı		7.457.920	6.698.977
Gelir vergisi gideri	10	1.874.403	1.641.281
Banka kredileri ve finansal kiralama yükümlülüklerine ilişkin faiz giderleri		2.638	23.780
Şüpheli ticari alacak gideri	4	33.200	7.718
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan kazanç		-	(7.552)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman giderleri ve itfa payları		38.889	31.723
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanı		-	1.345.721
Kıdem tazminatı karşılığı		64.654	11.151
Krediler üzerinde gerçekleşmemiş net kur farkı geliri		-	(68.998)
Reeskont (geliri) / gideri		(13.865)	(9.932)
Dava karşılık gideri		-	146.500
<b>İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen nakit akımı</b>		<b>9.457.839</b>	<b>9.820.369</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki azalış		1.136.901	426.441
Diğer alacaklar, dönen varlıklar ve duran varlıklardaki (artış) / azalış		(274.959)	(1.630.955)
Ticari borçlardaki artış		627.481	28.297
Diğer borçlar ve gider tahakkuklarındaki artış		749.741	784.887
		<b>11.697.003</b>	<b>9.429.039</b>
Ödenen vergi		(1.040.209)	-
Ödenen faizler		(2.638)	(13.289)
<b>İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit</b>		<b>10.654.156</b>	<b>9.415.750</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



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

## 31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Not	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2013	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2012
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIMLARI</b>			
Maddi duran varlık alımlarına ilişkin nakit çıkışları	7	(340.596)	(21.292)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı amacıyla yapılan ödemeler		-	(17.595)
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit		-	9.103
Maddi olmayan duran varlık alımlarına ilişkin nakit çıkışları		(34.152)	-
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(374.748)</b>	<b>(29.784)</b>
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIMLARI</b>			
Ödenen temettüler		-	(10.000.000)
Finansal kiralama yükümlülüklerine ilişkin ödemeler		(8.821)	(657.832)
Alınan krediler		-	2.626.097
Ödenen krediler		-	(3.806.659)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(8.821)</b>	<b>(11.838.394)</b>
<b>NAKİT HAREKETLERİNDEKİ NET DEĞİŞİM</b>		<b>10.270.587</b>	<b>(2.452.428)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	<b>13.052.382</b>	<b>5.704.539</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	<b>23.322.969</b>	<b>3.252.111</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

## 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in ana faaliyeti mülkiyetinde bulunan Panora Alışveriş Merkezi ("PanoraAVM")'den kira geliri elde etmek olup; Panora AVM, Şirket'in bağlı ortaklığı olan Panora İşletmecilik A.Ş. tarafından işletilmektedir. Panora Alışveriş Merkezi yatırımı 2004 yılında başlamış olup, yatırım dönemi 2007 yılına kadar devam etmiştir. Alışveriş merkezinin açılış tarihi 1 Aralık 2007'dir.

Grup'un 31 Mart 2013 itibarıyla çalışan personel sayısı 56'dır (31 Aralık 2012: 54).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

Bağlı Ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı		Ana faaliyeti
		31 Mart 2013 %	31 Aralık 2012 %	
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara	100	80	Alışveriş merkezi işletmeciliği

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

## 31 MART 2013 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 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

2013 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un özet finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu</i>
UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Karşılaştırmalı Bilgi Sunumuna İlişkin Yükümlülüklerin Netleştirilmesi</i>
UFRS 10	<i>Konsolide Finansal Tablolar</i>
UFRS 11	<i>Müşterek Anlaşmalar</i>
UFRS 12	<i>Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar</i>
UFRS 13	<i>Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri</i>
UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Sunum – Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi</i>
UFRS 10, UFRS 11 ve UFRS 12 (Değişiklikler)	<i>Konsolide Finansal Tablolar, Müşterek Anlaşmalar ve Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar: Geçiş Kuralları</i>
UMS 19 (2011)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar</i>
UMS 27 (2011)	<i>Bireysel Finansal Tablolar</i>
UMS 28 (2011)	<i>İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar</i>
UFRSlere Yapılan Değişiklikler	<i>UMS 1'e Yapılan Değişiklikler Dışındaki Yıllık İyileştirmeler 2009/2011 Dönemi</i>
UFRYK 20	<i>Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri</i>

#### **UMS 1 (Değişiklikler) Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu**

UMS 1 (Değişiklikler) *Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu* 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Söz konusu değişiklikler, kapsamlı gelir tablosu ile gelir tablosunu yeniden tanımlamaktadır. UMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca 'kapsamlı gelir tablosu' ifadesi 'kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu' ve 'gelir tablosu' ifadesi 'kar veya zarar tablosu' olarak değiştirilmiştir. UMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun tek bir tabloda ya da birbirini izleyen iki ayrı tabloda sunumuna izin veren açıklamalar aynı kalmıştır. Ancak UMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca diğer kapsamlı gelir kalemleri iki gruba ayrılır: (a) sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak kalemler ve (b) bazı özel koşullar sağlandığında sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak kalemler. Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergiler de aynı şekilde dağıtılacak olup söz konusu değişiklikler, diğer kapsamlı gelir kalemlerinin vergi öncesi ya da vergi düşüldükten sonra sunumu ile ilgili açıklamaları değiştirmemiştir. Bu değişiklikler geriye dönük olarak uygulanabilir. Yukarıda bahsi geçen sunum ile ilgili değişiklikler haricinde, UMS 1'deki değişikliklerin uygulanmasının kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir ve toplam kapsamlı gelir üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

#### **UMS 1 (Değişiklikler) Finansal Tabloların Sunumu**

**(Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*'nin bir parçası olarak)**

Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*'nin bir parçası olarak yayımlanan UMS 1'deki değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

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

### 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

### 2.1 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

2013 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un özet finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

#### UMS 1 (Değişiklikler) *Finansal Tabloların Sunumu (devamı)*

UMS 1 standardı uyarınca muhasebe politikasında geriye dönük olarak değişiklik yapan ya da geriye dönük olarak finansal tablolarını yeniden düzenleyen ya da sınıflandıran bir işletmenin bir önceki dönemin başı için de finansal durum tablosunu (üçüncü bir finansal durum tablosu) sunması gerekir. UMS 1'deki değişiklikler uyarınca bir işletmenin sadece geriye dönük uygulamanın, yeniden düzenlemenin ya da yeniden sınıflandırma işleminin üçüncü finansal durum tablosunu oluşturan bilgiler üzerinde önemli etkisinin olması durumunda üçüncü finansal durum tablosu sunması gerekir ve ilgili dipnotların üçüncü finansal durum tablosuyla birlikte sunulması zorunlu değildir.

#### **Konsolidasyon, müşterek anlaşmalar, iştirakler ve bunların sunumuyla ilgili yeni ve revize edilmiş standartlar**

Mayıs 2011'de konsolidasyon, müşterek anlaşmalar, iştirakler ve bunların sunumuyla ilgili olarak UFRS 10, UFRS 11, UFRS 12, UMS 27 (2011) ve UMS 28 (2011) olmak üzere beş standart yayınlanmıştır.

Bu beş standardın getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

UFRS 10, UMS 27 *Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar* standardının konsolide finansal tablolar ile ilgili kısmının yerine getirilmiştir. UFRS 10'un yayımlanmasıyla SIC-12 *Konsolidasyon – Özel Amaçlı İşletmeler* yorumu da yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 10'a göre konsolidasyon için tek bir esas vardır, kontrol. Ayrıca UFRS 10, üç unsur içerecek şekilde kontrolü yeniden tanımlamaktadır: (a) yatırım yaptığı işletme üzerinde güce sahip olması (b) yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kalması veya bu getirilerde hak sahibi olması (c) elde edeceği getirilerin miktarını etkileyebilmek için yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücünü kullanma imkânına sahip olması. Farklı örnekleri içeren şekilde UFRS 10'un ekinde uygulama rehberi de bulunmaktadır.

UFRS 11, UMS 31 *İş Ortaklıklarındaki Paylar* standardının yerine getirilmiştir. UFRS 11, iki veya daha fazla tarafın müşterek kontrolü olduğu müşterek anlaşmaların nasıl sınıflanması gerektiğini açıklamaktadır. UFRS 11'in yayımlanması ile UFRYK 13 *Müştereken Kontrol Edilen İşletmeler - Ortak Girişimcilerin Parasal Olmayan Katılım Payları* yorumu yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 11 kapsamında müşterek anlaşmalar, tarafların anlaşma üzerinde sahip oldukları hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı şeklinde sınıflandırılır. Buna karşın UMS 31 kapsamında üç çeşit müşterek anlaşma bulunmaktadır: müştereken kontrol edilen işletmeler, müştereken kontrol edilen varlıklar, müştereken kontrol edilen faaliyetler. Buna ek olarak, UFRS 11 kapsamındaki iş ortaklıklarının özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmesi gerekirken, UMS 31 kapsamındaki birlikte kontrol edilen ortaklıklar ya özkaynak yöntemiyle ya da oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilebilmektedir.

UFRS 12 dipnot sunumuna ilişkin bir standart olup bağlı ortaklıkları, müşterek anlaşmaları, iştirakleri ve/veya konsolide edilmeyen yapısal şirketleri olan işletmeler için geçerlidir. UFRS 12'ye göre verilmesi gereken dipnot açıklamaları genel olarak yürürlükteki standartlara göre çok daha kapsamlıdır.

UMS 10,11 ve 12'de yapılan değişiklikler, bu standartların ilk kez uygulanması sırasında bazı geçiş kurallarına açıklama getirmek amacıyla Haziran 2012 tarihinde yayınlanmıştır.

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

### 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

### 2.1 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

2013 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un özet finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

#### **Konsolidasyon, müşterek anlaşmalar, iştirakler ve bunların sunumuyla ilgili yeni ve revize edilmiş standartlar (devamı)**

Bu beş standardın uygulanmasının konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri**

UFRS 13, gerçeğe uygun değer ölçümü ve bununla ilgili verilmesi gereken notları içeren rehber niteliğinde tek bir kaynak olacaktır. Standart, gerçeğe uygun değer tanımını yapar, gerçeğe uygun değer ölçümüyle ilgili genel çerçeveyi çizer, gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili verilecek açıklama gerekliliklerini belirtir. UFRS 13'ün kapsamı geniştir; finansal kalemler ve UFRS'de diğer standartların gerçeğe uygun değerinden ölçümüne izin verdiği veya gerektirdiği finansal olmayan kalemler için de geçerlidir. Genel olarak, UFRS 13'ün gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili açıklama gereklilikleri şu andaki mevcut standartlara göre daha kapsamlıdır. Örneğin, şu anda UFRS 7 *Finansal Araçlar: Açıklamalar* standardının açıklama gerekliliği olan ve sadece finansal araçlar için istenen üç-seviye gerçeğe uygun değer hiyerarşisine dayanan niteliksel ve niceliksel açıklamalar, UFRS 13 kapsamındaki bütün varlıklar ve yükümlülükler için zorunlu hale gelecektir.

Bu yeni standardın uygulanmasının konsolide finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **UFRS 7 (Değişiklikler) Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi ve Bunlarla İlgili Açıklamalar**

UFRS 7'deki değişiklikler uyarınca işletmelerin uygulamada olan bir ana netleştirme sözleşmesi ya da benzer bir sözleşme kapsamındaki finansal araçlar ile ilgili netleştirme hakkı ve ilgili sözleşmelere ilişkin bilgileri (örneğin; teminat gönderme hükümleri) açıklaması gerekir.

#### **UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

UMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece UMS 19'un önceki versiyonunda izin verilen 'koridor yöntemi'ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, konsolide bilançolarda gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, UMS 19'un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirin oranı sonucu hesaplanan 'net bir faiz' tutarı kullanılmıştır. UMS 19'a yapılan değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmalıdır.

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

### 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

### 2.1 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

2013 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un özet finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

#### **Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi***

- UMS 16 (Değişiklikler) *Maddi Duran Varlıklar*;
- UMS 32 (Değişiklikler) *Finansal Araçlar: Sunum*; ve
- UMS 34 (Değişiklikler) *Ara Dönem Finansal Raporlama*

#### UMS 16 (Değişiklikler)

UMS 16'daki değişiklikler, yedek parçaların, donanım ve hizmet donanımlarının UMS 16 uyarınca maddi duran varlık tanımını karşılamaları durumunda maddi duran varlık olarak sınıflandırılması gerektiği konusuna açıklık getirir. Aksi takdirde bu tür varlıklar stok olarak sınıflandırılmalıdır. Grup yönetimi UMS 16'daki değişikliklerin konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### UMS 32 (Değişiklikler)

UMS 32'deki değişiklikler, özkaynak araçları sahiplerine yapılan dağıtımlar ve özkaynak işlemleri maliyetleri ile ilgili gelir vergisinin UMS 12 *Gelir Vergisi* standardı uyarınca muhasebeleştirilmesi gerektiğini belirtir. UMS 32'deki değişikliklerin konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### UMS 34 (Değişiklikler)

UMS 34'teki değişiklikler, belirli bir raporlanabilir bölüme ilişkin toplam varlık ve yükümlülüklerin, ancak bu toplam varlık veya yükümlülük tutarlarının (veya her ikisinin) işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiye düzenli olarak sunulması ve en son yıllık finansal tablolara göre bu tutarlarda önemli bir değişiklik olması durumunda dipnotlarda açıklanması gerektiğini belirtir. UMS 34'teki değişikliklerin konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde bir etkisi olmamıştır.

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

### 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

### 2.1 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

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

UFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i> <sup>2</sup>
UFRS 9 ve UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>UFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i> <sup>2</sup>
UMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi</i> <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

<sup>2</sup> 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

#### **UFRS 9 Finansal Araçlar**

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

UFRS 9'un getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- UFRS 9, UMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme* standardı kapsamında kayıtlara alınan tüm varlıkların, ilk muhasebeleştirmeden sonra, itfa edilmiş maliyet veya gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmesini gerektirir. Belirli bir biçimde, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsilini amaçlayan bir yönetim modeli kapsamında elde tutulan ve belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinin yapılmasına yönelik nakit akışlarına yol açan borçlanma araçları yatırımları genellikle sonraki dönemlerde itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülürler. Buna ek olarak, UFRS 9 standardı uyarınca işletmeler diğer kapsamlı gelir içindeki (alım satım amaçlı olmayan) özkaynak yatırımlarının gerçeğe uygun değerinde sonradan meydana gelen değişimlerin yalnızca kar veya zarar içinde muhasebeleştirilen temettü geliri ile birlikte diğer kapsamlı gelir içinde gösterilmesine yönelik sonradan değiştirilmesine izin verilmeyen bir seçim yapılabilir.

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

### 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

### 2.1 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

- UFRS 9'un finansal borçların sınıflandırılması ve ölçümü üzerine olan en önemli etkisi, finansal borcun (gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak tanımlanmış borçlar) kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. UFRS 9 uyarınca, finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen ve söz konusu borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarı, tanımlanan borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin muhasebeleştirme yönteminin, kâr veya zararda yanlış muhasebe eşleşmesi yaratmadıkça ya da artırmadıkça, diğer kapsamlı gelirdedir. Finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişikliklerin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen tutarı, sonradan kar veya zarara sınıflandırılmaz. Halbuki UMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan borçlara ilişkin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen tüm değişim tutarı kar veya zararda sunulmaktaydı.

Grup yönetimi UFRS 9 uygulamasının Grup'un finansal varlık ve yükümlülükleri üzerindeki etkisini henüz değerlendirmemiştir.

### **UMS 32 (Değişiklikler) Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi**

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

### 2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2012 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Ara dönem özet finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2012 hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

## 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kasa	7.223	3.599
Bankadaki nakit	23.315.746	13.048.783
Vadesiz mevduatlar	28.682	77.425
Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar	23.287.064	12.971.358
	<u>23.322.969</u>	<u>13.052.382</u>

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar 1 Nisan 2013 tarihine kadar vadeli TL mevduatları içermektedir (2012: 6 Şubat 2013). Söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 31 Mart 2013 itibarıyla %4,5-%6,75 aralığındadır (2012: %5-%9).



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

### 31 MART 2013 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:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar (*)	2.210.738	3.369.557
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not: 12)	-	424
Alacak senetleri	811.355	768.202
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(686.693)	(653.493)
	<u>2.335.400</u>	<u>3.484.690</u>

(\*) 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Grup, kiracılarından 2.373.552 TL tutarında teminat mektubu almıştır (2012: 2.373.552 TL). Söz konusu teminat mektuplarına ilişkin Grup'un 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla 143.793 TL (31 Aralık 2012: 168.207 TL) ticari alacağı bulunmaktadır.

(\*\*) 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 686.693 TL (31 Mart 2012: 647.714 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 şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	653.493	639.996
Dönem gideri	33.200	7.718
Dönem sonu itibarıyla karşılık	<u>686.693</u>	<u>647.714</u>

b) Ticari Borçlar:

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

	31 Mart 2012	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	1.707.803	1.486.515
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 12)	75.528	152.765
Borç senetleri	542.933	52.557
	<u>2.326.264</u>	<u>1.691.837</u>

Grup'un ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 10-13 gün aralığındadır. Ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 18-35 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş ticari alacak ve borçlar için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

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

### 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 5. DİĞER DURAN VARLIKLAR/DİĞER KISA VADELİ VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

##### a) Diğer Duran Varlıklar

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Diğer duran varlıklar		
Gelecek yıllara ait giderler (*)	1.420.630	1.472.794
Verilen depozito ve teminatlar	17.224	41.214
	<u>1.437.854</u>	<u>1.514.008</u>

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

##### b) Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	56.382	52.972
Ödenecek vergi, harç ve fonlar	585.923	761.705
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not: 12)	23.910.200	-
Alınan avanslar (**)	3.933	1.222.497
Gelecek aylara ait gelirler (*)	2.105.111	108.919
	<u>26.661.549</u>	<u>2.146.093</u>

(\*) Grup, 2013 yılında bir Panora Alışveriş Merkezi kiracısından senelik kira bedelini peşin olarak tahsil etmiş ve tahsil edilen bu tutar gelecek aylara ait gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu tutar, ilgili sözleşme uyarınca kira dönemi olan 2013 yılı boyunca gelir olarak kaydedilecektir.

(\*\*) Grup, 2010 ve 2011 yıllarında kira tutarlarında indirim uygulamıştır. İlerleyen yıllara ilişkin kira ödemelerini peşin olarak mali tablo dönemi itibarıyla gerçekleştirmiş olan kiracılar için de kira indirimi uygulanmıştır. İndirim, peşin olarak ödenen kiranın kapsadığı sürenin bitmesini takiben yeni dönem kira bedellerinin bu avans tutarından mahsup edilmesi ile uygulanacaktır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla söz konusu kiracılar için hesaplanan 1.222.497 TL indirim, konsolide finansal tablolarda alınan avanslar olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Mart 2013: bulunmamaktadır).

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

### 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

##### Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi

	31 Mart 2013
<b><u>Gerçeğe Uygun Değer</u></b>	
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	591.988.325
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç/(kayıp)	-
1 Mart 2013 tarihi itibarıyla net defter değeri	<u>591.988.325</u>

	31 Mart 2012
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>	
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla açılış maliyeti	143.961.615
Alımlar	17.248
31 Mart 2012 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>143.978.863</u>
<b><u>Birikmiş amortismanlar</u></b>	
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	22.579.707
Dönem gideri	1.345.721
31 Mart 2012 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>23.925.428</u>
31 Mart 2012 tarihi itibarıyla net defter değeri	<u>120.053.435</u>

##### Gerçeğe uygun değer belirlenmesi:

Grup'un 31 Mart 2013 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 31 Aralık 2012 tarihinde gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme gelir indirgeme yöntemine göre yapılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği net nakit akışlarının bugünkü değerlerine indirgenmesidir. Gelecekteki net nakit akışları, 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. Net nakit akışları Avro üzerinden hesaplanmış olup, % 9,50 oranında iskonto oranı kullanılmıştır. Doluluk oranı olarak % 99 kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı % 7,50 olarak kabul edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının %1 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 16.665.500 TL tutarında azalış; %1 azalması durumunda ise 18.244.005 TL tutarında artış olacaktır.

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

### 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Grup'un Panora Alışveriş Merkezi bağımsız bölümleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır ( 31 Aralık 2012: 4.100.000 TL tutarında birinci derece).

Grup, 10.161.051 TL tutarındaki (2012: 9.861.816 TL) kira gelirini (Not: 9) faaliyet kiralaması altında kiralanın yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 146.884 TL'dir (2012: 368.778).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller arsa ve binalardan oluşmaktadır. 31 Mart 2012 tarihi itibarıyla binaların içerisinde bulunan bina maliyeti 30 yıl üzerinden, binanın içerisinde yer alan mekanik ekipmanlar 5-17 yıl üzerinden, yer altı ve yer üstü düzenleri ise 5-23 yıl üzerinden amortismanına tabi tutulmuştur. Mekanik ekipmanlar, alışveriş merkezinin içerisinde kullanılan yürüyen merdivenler, asansörler, binanın ısıtma ve soğutma sistemleri gibi kalemlerden oluşmaktadır.

31 Mart 2012 tarihi itibarıyla amortisman giderlerinin 1.338.083 TL'si satılan malın maliyetine, 7.638 TL'si genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

#### 7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taahhütler	Demirbaşlar	Diğer duran varlıklar	Toplam
<b><u>Maliyet değeri</u></b>				
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	226.037	1.103.540	68.810	1.398.387
Alımlar	-	340.596	-	340.596
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	226.037	1.444.136	68.810	1.738.983
<b><u>Birikmiş amortismanlar</u></b>				
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	34.739	899.976	24.631	959.346
Dönem gideri	5.414	28.208	1.988	35.610
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	40.153	928.184	26.619	994.956
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla net defter değeri	185.884	515.952	42.191	744.027
	Taahhütler	Demirbaşlar	Diğer duran varlıklar	Toplam
<b><u>Maliyet değeri</u></b>				
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	250.306	1.077.775	68.810	1.396.891
Alımlar	-	21.297	-	21.297
Çıkışlar	-	(1.745)	-	(1.745)
31 Mart 2012 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	250.306	1.097.327	68.810	1.416.443
<b><u>Birikmiş amortismanlar</u></b>				
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	140.718	819.091	16.681	976.490
Dönem gideri	6.088	21.818	1.987	29.893
Çıkışlar	-	(194)	-	(194)
31 Mart 2012 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	146.806	840.715	18.668	1.006.189
31 Mart 2012 tarihi itibarıyla net defter değeri	103.500	256.612	50.142	410.254

Amortisman giderlerinin 35.524 TL'si (31 Mart 2012: 29.723 TL) satılan malın maliyetine, 86 TL'si (31 Mart 2012: 170 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

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

## 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 8. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

#### Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

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

31 Mart 2013	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
	2.221.335	2.221.335	-
-Teminat	2.221.335	2.221.335	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
	25.000	25.000	-
-Teminat	25.000	25.000	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
	<u>2.246.335</u>	<u>2.246.335</u>	<u>-</u>

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

## 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 8. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR (devamı)

#### Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

Grup’un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.977.935	5.259.500	305.496
- <i>Teminat</i>	1.877.935	1.159.500	305.496
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	4.100.000	4.100.000	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	25.000	25.000	-
- <i>Teminat</i>	25.000	25.000	-
- <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>	-	-	-
	<u>6.002.935</u>	<u>5.284.500</u>	<u>305.496</u>

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

## 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 9. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
Kira gelirleri		
Ortak alan katılım payı gelirleri	10.161.051	9.861.816
Diğer gelirler	2.368.647	2.185.920
	-	30.379
	<u>12.529.698</u>	<u>12.078.115</u>
b) Satışların maliyeti (-)	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
Personel giderleri	(745.120)	(569.719)
Amortisman giderleri (*)	(38.795)	(1.369.634)
Emlak vergisi giderleri	(38.278)	(35.164)
Ortak alan kullanım giderleri	(1.767.914)	(1.336.312)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(17.060)	(18.371)
Bina sigorta giderleri	(10.553)	(42.895)
Bakım onarım giderleri	(98.053)	(290.719)
Çeşitli giderler	(34.603)	(52.096)
	<u>(2.750.376)</u>	<u>(3.714.910)</u>

(\*) 2013 yılı içerisinde amortisman giderlerinin 35.524 TL (2012: 21.897 TL) tutarındaki kısmı tutarındaki kısmı maddi duran varlıklara ilişkin; 3.271 TL (2012: 2.016 TL) tutarındaki kısmı maddi olmayan duran varlıklara ilişkindir. (2012 yılı içerisinde gerçekleşen amortisman giderlerinin 1.345.721 TL tutarındaki kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkindir.)

### 10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<i>Cari yıl vergi yükümlülüğü:</i>		
Cari yıl kurumlar vergisi karşılığı	1.634.214	1.404.156
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	(363.947)
	<u>1.634.214</u>	<u>1.040.209</u>
	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Cari dönem vergi gideri	1.634.214	-
Ertelenen vergi gideri	240.189	1.641.281
	<u>1.874.403</u>	<u>1.641.281</u>

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

### 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

##### Kurumlar Vergisi

Grup, 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. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

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.

2013 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20’dir.

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2013 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20’dir (2012: %20). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakat prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

##### Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

##### Yatırım İndirimi Uygulaması

24 Nisan 2003 tarihinden önce alınmış yatırım teşvik belgelerine istinaden yararlanılan yatırım indirimi tutarı üzerinden %19,8 vergi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Bu tarihten sonra yapılan teşvik belgesiz yatırım harcamalarından vergi tevkifatı yapılmamaktadır.



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

### 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

##### Yatırım İndirimi Uygulaması (devamı)

1 Ağustos 2010 Tarihli ve 27659 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6009 sayılı Kanun'un 5. maddesi ile Anayasa Mahkemesinin 8 Ocak 2010 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2009/144 sayılı Kararı ile iptal edilen 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun geçici 69. maddesindeki "sadece 2006, 2007 ve 2008 yıllarına ait" ibaresi yeniden düzenlenmiştir. Yeni düzenleme ile, kazancın yetersiz olması nedeniyle indirilemeyen ve sonraki dönemlere devreden yatırım indirimi istisnasından yıl sınırlaması olmaksızın yararlanılmaya devam edilmesi sağlanmakta, ancak, vergi matrahlarının tespitinde yatırım indirimi istisnası olarak indirim konusu yapılacak tutarın ise ilgili yıl kazanç tutarının %25'ini aşmaması öngörülmektedir. Yine yapılan değişiklikle, yatırım indirimden yararlanacak olanların kurumlar vergisi oranının %30 değil yürürlükteki oran %20 olması esası benimsenmiştir.

6009 Sayılı Kanun'la geçici 69. madde'ye eklenen %25 lik sınırla ilgili "Şu kadar ki, vergi matrahlarının tespitinde yatırım indirimi istisnası olarak indirim konusu yapılacak tutar, ilgili kazancın %25'ini aşamaz." hükmü, Anayasa'ya aykırı olduğu gerekçesiyle 18 Şubat 2012 tarihli ve 28208 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anayasa Mahkemesi'nin 9 Şubat 2012 tarihli ve E: 2010/93, K: 2012/9 (Yürürlüğü Durdurma) sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

Grup'un 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla yatırım indirimi bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: bulunmamaktadır). Grup, 2012 yılı içerisinde yatırım indirimi tutarının tamamından faydalanmıştır.

##### Ertelenmiş Vergi

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

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

Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

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

## 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Grup'un ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:	
	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlıkların amortismanı / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	2.566.860	2.318.284
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkı	94.858.571	94.858.571
Kıdem tazminatı karşılıkları	(48.410)	(35.479)
Şüpheli alacak karşılığı	(15.239)	(8.599)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(11.819)	(11.195)
Alacak/ borç senetleri reeskontu	-	(2.773)
Diğer	309.113	300.078
	<u>97.659.076</u>	<u>97.418.887</u>
	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / (varlığı) hareketleri:</u>		
1 Ocak tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	97.418.887	(1.737.705)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	240.189	1.641.281
	<u>97.659.076</u>	<u>(96.424)</u>

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

### 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Gelir tablosundaki vergi öncesi kar	9.332.323	8.340.258
Gelir vergisi	%20	%20
Hesaplanan vergi	1.866.465	1.668.052
Vergi etkisi:		
- kanunen kabul edilmeyen giderler	10.075	8.463
- diğer	(2.137)	(35.234)
Gelir tablosundaki vergi geliri	<u>1.874.403</u>	<u>1.641.281</u>

#### 11. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
Adi hisse senetleri (adet, 1 hisse = 1TL)	87.000.000	87.000.000
Ana ortaklığa ait dönem net karı – TL	7.457.920	6.625.548
1 adet hisse başına kazanç – TL	<u>0,086</u>	<u>0,076</u>

#### 12. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Grup'un 31 Mart 2013 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 132.251 TL'dir (31 Mart 2012: 110.960 TL).

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

### 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 12. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	
	Borçlar	
	Kısa vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>		
Eskihisar Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	70.839	-
Eskihisar İnşaat Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş.	81	-
Gasterm Müh. ve Tic. Ltd. Şti.	4.608	-
Grup ortaklarına borçlar (*)	-	23.910.200
	<u>75.528</u>	<u>23.910.200</u>

(\*) 23.890.200 TL'si ortaklara ödenecek 2012 yılı temettüsünden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2012			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>				
Eskihisar Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	424	-	-	-
Eskihisar İnşaat Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş.	-	-	141.169	-
Gasterm Müh. ve Tic. Ltd. Şti.	-	-	11.596	-
	<u>424</u>	<u>-</u>	<u>152.765</u>	<u>-</u>

	1 Ocak - 31 Mart 2013		1 Ocak - 31 Mart 2012	
	Alımlar			
Eskihisar Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	84.717		17.554	
Eskihisar İnşaat Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş.	2.920		-	
Gasterm Müh. ve Tic. Ltd. Şti.	3.905		13.808	
Dokuzağaçlı İnşaat Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş.	3.517		-	
	<u>95.059</u>		<u>31.362</u>	

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

## 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 13. YABANCI PARA POZİSYONU

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. 31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

#### 31 Mart 2013

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	10.224	4.409
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	10.224	4.409
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	10.224	4.409
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	(402)	(173)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(402)	(173)
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(402)	(173)
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	9.822	4.236
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	9.822	4.236
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	-	-
23. İhracat	-	-
24. İthalat	-	-

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

## 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 13. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

31 Aralık 2012

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	11.517	4.897
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	11.517	4.897
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	11.517	4.897
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	(9.223)	(3.922)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(9.223)	(3.922)
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(9.223)	(3.922)
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	2.294	975
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	2.294	975
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	-	-
23. İhracat	-	-
24. İthalat	-	-

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

## 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 13. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Grup, başlıca AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu AVRO cinsinden döviz pozisyonunun TL'nin yabancı paralar karşısında %10 değer kazanması ve kaybetmesi ve diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu varsayımı altında vergi öncesi dönem kar/zararı ile özkaynaklar üzerindeki etkisi aşağıda belirtilmiştir.

	31 Mart 2013	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde	-	-
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+2)</b>	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde	982	(982)
4-Avro net varlık / yükümlülük	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-Avro net etki (4+5)</b>	982	(982)
<b>TOPLAM (3+6)</b>	982	(982)
	31 Aralık 2012	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde	-	-
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+2)</b>	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde	-	-
4-Avro net varlık / yükümlülük	229	(229)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-Avro net etki (4+5)</b>	229	(229)
<b>TOPLAM (3+6)</b>	229	(229)

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

### 31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### 14. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31 Mart 2013 tarihinde yapılan 2012 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan karar, 2 Nisan 2013 tarihinde tescil edilmiş olup, 5 Nisan 2013 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde “Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.” olan şirket ünvanı”Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak ilan edilmiştir.

Şirket’in izahnamesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 6. Maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu’nca 7 Mayıs 2013 tarihinde onaylanmış olup, 15-16-17 Mayıs tarihlerinde talep toplanmıştır.



**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	22.671.546	12.748.427
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md. 27/ (a)	591.988.325	591.988.325
C	İştirakler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	100.000	80.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No:11, Md. 27/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		3.916.050	4.752.475
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri VI, No:11, Md. 4/ (i)	618.675.921	609.569.227
E	Finansal Borçlar	Seri VI, No:11, Md. 35	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri VI, No:11, Md. 35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri VI, No:11, Md. 35	402	9.223
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No:11, Md. 24/ (g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri VI, No:11, Md. 35	491.531.404	508.083.273
	Diğer Kaynaklar		127.144.115	101.476.731
D	Toplam Kaynaklar	Seri VI, No:11, Md. 4/ (i)	618.675.921	609.569.227

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	22.671.087	12.748.249
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No:11, Md. 32/ A	100.000	80.000
J	Gayrinakdi Krediler	Seri VI, No:11, Md. 35	2.221.335	1.877.935
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri VI, No:11, Md. 25/ (n)	-	-

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Oran</b>	<b>31 Mart 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No:11, Md. 25/ (n)	K/D	0%	0%	10% en fazla
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md. 27/ (a), (b)	(B+A1)/D	96%	97%	50% en az
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	(A+C-A1)/D	4%	2%	50% en fazla
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	(A3+B1+C1)/D	0%	0%	49% en fazla
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (d)	B2/D	0%	0%	20% en fazla
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No:11, Md. 32/ A	C2/D	0%	0%	10% en fazla
7	Borçlanma Sınırı	Seri VI, No:11, Md. 35	(E+F+G+H+J)/İ	0%	0%	500% en fazla
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	(A2-A1)/D	4%	2%	10% en fazla