

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

31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren
Üç Aylık Ara Döneme Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER		SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU		1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU		3
ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		4
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU		5
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU		6-7
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR		8-33
NOT 1	GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	8
NOT 2	ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-15
NOT 3	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	15
NOT 4	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	16
NOT 5	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	17
NOT 6	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	18-19
NOT 7	MADDİ DURAN VARLIKLAR	20
NOT 8	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	21
NOT 9	TAAHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR	22-23
NOT 10	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	24
NOT 11	VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	24-26
NOT 12	PAY BAŞINA KAZANÇ	26
NOT 13	YABANCI PARA POZİSYONU	27-29
NOT 14	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	30
NOT 15	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	30
NOT 16	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	31-33

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	<u>Dipnot Referansları</u>	<u>Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2018</u>	<u>Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2017</u>
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit benzerleri	14	2.014.150	21.465.527
Ticari Alacaklar		5.529.962	7.027.211
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	5.529.962	7.027.211
Diğer Alacaklar		7.877	7.432
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		7.877	7.432
Peşin Ödenmiş Giderler	5	2.430.331	2.699.716
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	5	2.430.331	2.699.716
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	11	479.868	327.734
		10.462.188	31.527.620
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	880.622.779	879.555.000
Maddi Duran Varlıklar	7	179.313	202.116
<i>Taşıtlar</i>		77.605	83.019
<i>Mobilya ve Demirbaşlar</i>		95.416	111.350
<i>Diğer Maddi Duran Varlıklar</i>		6.292	7.747
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		31.314	31.978
<i>Bilgisayar Yazılımları</i>		31.314	31.978
Peşin Ödenmiş Giderler	5	17.976.327	16.979.742
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		17.976.327	16.979.742
Ertelenmiş Vergi Varlığı	11	143.339	172.059
Diğer Duran Varlıklar		117.046	105.547
<i>İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar</i>		117.046	105.547
		899.070.118	897.046.442
TOPLAM VARLIKLAR		909.532.306	928.574.062

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar	4	2.083.723	2.755.481
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		2.083.723	2.755.481
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		300.911	87.549
Kısa Vadeli Karşılıklar		145.410	122.350
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		145.410	122.350
Ertelenmiş Gelirler	5	1.721.307	236.141
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		1.721.307	236.141
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	11	16.162	10.726
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.062.542	1.074.661
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		1.062.542	1.074.661
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		651.258	755.531
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		651.258	755.531
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		542.582	525.761
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>		542.582	525.761
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	12	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>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kayıpları</i>		(127.760)	(127.760)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		(127.760)	(127.760)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		35.756.096	29.285.244
<i>Yasal Yedekler</i>		35.756.096	29.285.244
Geçmiş Yıl Karları		766.052.995	614.775.769
Net Dönem Karı	12	14.324.049	192.069.578
TOPLAM KAYNAKLAR		909.532.306	928.574.062

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2018	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	10	19.188.394	16.968.202
Satışların Maliyeti (-)	10	(4.191.220)	(4.326.695)
BRÜT KAR		14.997.174	12.641.507
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(1.273.225)	(780.980)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(371.290)	(360.674)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.074.034	897.797
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(49.932)	(83.782)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		14.376.761	12.313.868
Finansman Giderleri (-) /Gelirleri		(7.830)	(4.628)
VERGİ ÖNCESİ KAR		14.368.931	12.309.240
Vergi Geliri/ Gideri	11	(44.882)	(4.693)
Dönem Vergi Gideri		(16.162)	(2.967)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)		(28.720)	(1.726)
DÖNEM KARI		14.324.049	12.304.547
Dönem Karının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları	12	14.324.049	12.304.547
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
		14.324.049	12.304.547
Pay Başına Kazanç		0,165	0,141

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

<u>Dipnot Referansları</u>	<u>Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2018</u>	<u>Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2017</u>
DÖNEM KARI	14.324.049	12.304.547
<i>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:</i>	-	-
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>	-	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	14.324.049	12.304.547
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı		
Ana ortaklık payları	14.324.049	12.304.547
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-
	14.324.049	12.304.547

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş Karlar		
					Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2017 itibariyle bakiye	87.000.000	3.031	23.675.901	(127.760)	616.554.732	42.005.980	769.111.884
Transferler	-	-	5.570.234	-	36.435.746	(42.005.980)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	12.304.547	12.304.547
Ödenen temettü	-	-	-	-	(38.175.600)	-	(38.175.600)
31 Mart 2017 itibariyle bakiye	87.000.000	3.031	29.246.135	(127.760)	614.814.878	12.304.547	743.240.831
1 Ocak 2018 itibariyle bakiye	87.000.000	3.031	29.285.244	(127.760)	614.775.769	192.069.578	923.005.862
Transferler	-	-	6.470.852	-	185.598.726	(192.069.578)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	14.324.049	14.324.049
Ödenen temettü	-	-	-	-	(34.321.500)	-	(34.321.500)
31 Mart 2018 itibariyle bakiye	87.000.000	3.031	35.756.096	(127.760)	766.052.995	14.324.049	903.008.411

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2018	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2017
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		14.929.436	14.075.653
Dönem Karı		14.324.049	12.304.547
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı</i>		<i>14.324.049</i>	<i>12.304.547</i>
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(896.107)	(798.704)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler		29.230	36.533
Değer Düşüklüğü ile İlgili Düzeltmeler		-	(27.880)
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü ile İlgili Düzeltmeler</i>	4	-	(27.880)
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		44.009	(14.816)
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler</i>		44.009	(14.816)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(1.014.228)	(797.234)
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>		(1.014.228)	(797.234)
Vergi Gideri / (Geliri) İle İlgili Düzeltmeler	11	44.882	4.693
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.117.310	3.158.963
Ticari Alacaklardaki Azalış/Artış ile İlgili Düzeltmeler	4	1.497.249	2.533.163
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış/Artış</i>		1.497.249	2.533.163
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/Artış ile İlgili Düzeltmeler		(445)	(322)
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/Artış</i>		(445)	(322)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/Artış		(727.200)	(1.041.740)
Ticari Borçlardaki Azalış/ Artış ile İlgili Düzeltmeler		(671.758)	(3.623.110)
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/Azalış</i>	3	-	(13.862)
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/Azalış</i>		(671.758)	(3.609.248)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış		204.473	182.183
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış	5	1.485.166	2.710.995
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış		8.889	8.807
<i>İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış</i>		8.889	8.807
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış /Azalış ile İlgili Düzeltmeler		320.936	2.388.987
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış /Artış</i>		(11.500)	1.385.638
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış/Azalış</i>		332.436	1.003.349
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		15.545.252	14.664.806
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(125.222)	(5.240)
Diğer Nakit Girişleri	4	-	27.880
Vergi İadeleri / (Ödemeleri)	11	(490.594)	(611.793)

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2018	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2017
Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(1.073.541)	(451.123)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(5.762)	(23.896)
<i>Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	7	-	(12.595)
<i>Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		(5.762)	(11.301)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	(1.067.779)	(427.227)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(33.307.272)	(37.378.366)
Ödenen Temettüpler		(34.321.500)	(38.175.600)
Alınan Faiz		1.014.228	797.234
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ/ ARTIŞ		(19.451.377)	(23.753.836)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ /ARTIŞ		(19.451.377)	(23.753.836)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	14	21.465.527	29.547.147
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	14	2.014.150	5.793.311

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Grup'un 31 Mart 2018 itibarıyla çalışan personel sayısı 49'dir (31 Aralık 2017: 52).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli Para Birimi	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
			31 Mart 2018 %	31 Aralık 2017 %
Bağlı Ortaklık	Ankara, Alışveriş merkezi			
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	işletmeciliği	TL	100	100

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. hisselerinin %20'lik kısmı 21 Şubat 2013 tarihinde Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmış ve bağlı ortaklıktaki sahiplik oranı %100'e çıkarılmıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 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 Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları</i>
TFRS 2 (Değişiklikler)	<i>Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi</i>
TFRS Yorum 22	<i>Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli¹</i>
TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi¹</i>
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TMS 28</i>

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmekte ve TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçmektedir.

TFRS 9'un temel hükümleri:

- TFRS 9 kapsamında olan tüm finansal varlıkların, ilk muhasebeleştirme sonrasında, itfa edilmiş maliyeti veya gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle, sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmeyi amaçlayan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile, yalnızca anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışlarına sahip borçlanma araçları, sonraki muhasebeleştirmede genellikle itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Hem sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmek, hem de finansal varlığı satmak amacıyla elde tutan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açan borçlanma araçlarının genel olarak gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür. Diğer tüm borçlanma araçları ve özkaynak araçları, sonraki hesap dönemlerinin sonunda gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür. Ayrıca, TFRS 9 uyarınca işletmeler, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişimlerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilirler. Bu tür yatırımlardan sağlanan temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

- Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak tanımlanan bir finansal yükümlülüğün ölçümü ilgili olarak TFRS 9 uyarınca, finansal yükümlülüğe ilişkin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin, kâr veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmıyor ya da kâr veya zarardaki muhasebe uyumsuzluğunu artırmıyor ise, diğer kapsamlı gelirden sunulması gerekir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskine atfedilebilen gerçeğe uygun değerindeki değişimler sonraki dönemlerde kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmaz. TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğün gerçeğe uygun değerindeki değişikliğin tamamı kâr veya zararda gösterilir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

• Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin olarak TFRS 9, TMS 39 uyarınca uygulanan gerçekleşen kredi zararı modelinin aksine, beklenen kredi zararı modelini gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeli, bir işletmenin beklenen kredi zararlarını ve beklenen kredi zararlarında meydana gelen değişiklikleri, ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde, her raporlama tarihinde muhasebeleştirmesini gerektirmektedir. Diğer bir ifadeyle, yeni düzenlemeye göre, kredi zararlarının muhasebeleştirilmesinden önce bir kredi zararının gerçekleşmiş olması gerekmemektedir.

• Yeni genel korunma muhasebesi hükümleri, TMS 39'da hâlihazırda mevcut olan üç çeşit korunma muhasebe mekanizmasını muhafaza etmektedir. TFRS 9 kapsamında, korunma muhasebesine uygun olabilecek işlem türlerine çok daha fazla esneklik getirilmiştir, özellikle korunma araçları olarak geçen olan araç türleri ve finansal olmayan kalemlerin korunma muhasebesine uygun risk bileşenlerinin türleri genişletilmiştir. Buna ek olarak, etkinlik testi gözden geçirilmiş ve "ekonomik ilişki" ilkesi ile değiştirilmiştir. Ayrıca, korunmanın etkinliğinin geriye dönük olarak değerlendirilmesi artık gerekmemektedir. Ek olarak, işlemlerin risk yönetim faaliyetlerine yönelik dipnot yükümlülükleri artırılmıştır.

TFRS 9'un Grup'un konsolide finansal tablolarına etkileri Not 2.2'de detaylı olarak açıklanmıştır.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girmesiyle, halihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 *Hasılat*, TMS 11 *İnşaat Sözleşmeleri* ve ilişkili Yorumlar'ı geçersiz kılınmıştır.

TFRS 15'in temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır. Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır.

TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat (devamı)

Sonradan yayınlanan *TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar* ile edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

TFRS 15'in Grup'un konsolide finansal tablolarına önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

TFRS 10 ve TMS 28'deki değişikliklerin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 2 (Değişiklikler) Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi

Bu değişiklik hak ediş koşulu içeren nakde dayalı hisse bazlı ödeme işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, net ödeme özelliğine sahip hisse bazlı ödeme işlemlerinin sınıflandırılması ve hisse bazlı bir ödeme işleminin sınıfını, nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemeden özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemeye çeviren bir değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularında standarda açıklıklar getirmektedir.

TFRS 2'deki değişikliklerin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli

Söz konusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para cinsinden işlemlerin olduğu durumlara yöneliktir:

- Yabancı para cinsinden fiyatlanan veya yabancı para cinsine bağlı olan bir bedel varsa;
- Şirket bu bedele ilişkin avans ödemesini veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünü, bağlı olduğu varlıktan, giderden veya gelirden önce kayıtlarına aldıysa ve
- Avans ödemesi veya ertelenmiş gelir yükümlülüğü parasal kıymet değilse

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

- İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kıymet olmayan avans ödemesinin veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünün ilk kayıtlara alındığı tarihtir.
- Eğer birden fazla ödeme veya avans alımı varsa, işlem tarihi her alım veya ödeme için ayrı ayrı belirlenir.

TFRS Yorum 22'nin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 40 (Değişiklikler) Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi

TMS 40'a yapılan değişiklikler:

- Bu değişiklikle 57'inci paragraf "Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir. Yönetimin, söz konusu varlığı kullanılış niyetinin değişmiş olması, tek başına kullanım amacının değiştiğine ilişkin kanıt teşkil etmez." anlamını içerecek şekilde değiştirilmiştir.
- Paragraf 57(a)-(d) arasında belirtilen kanıtların detaylı listesi örnekleri içeren liste olarak değiştirilmiştir.

TMS 40'daki değişikliklerin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

- **TFRS 1:** Söz konusu iyileştirme planlanan kullanımına ulaşılması sebebiyle E3-E7 paragraflarındaki kısa vadeli istisnaları kaldırmaktadır.
- **TMS 28:** Söz konusu iyileştirme; bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özellikli başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir.

2014-2016 dönemine ilişkin yıllık iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

TFRS 16

*Kiralamalar*¹

TMS 28 (Değişiklikler)

*İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar*¹

¹ 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16, kiralama işlemlerinin finansal tablolarda ne şekilde muhasebeleştirileceğine, ölçüleceğine ve dipnot gösterimi yapılacağına ilişkin hükümleri içermekte olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardının yerine geçecektir. Bu standart, kiracılar için, ilgili varlığın düşük değerli olması veya kira süresinin 12 aydan kısa olması durumları haricinde tek bir muhasebeleştirme yöntemi önermektedir. Kiraya verenler, kiralama işlemlerini mevcut standartta olduğu gibi finansal ve faaliyet kiralaması olarak sınıflamaya devam edecek olup, TFRS 16 kiraya verenler açısından TMS 17'deki hükümlere önemli değişiklikler getirmemektedir.

TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9'u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri

Bu notta, TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standartlarının uygulamasının Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde etkileri ile Grup'un önceki dönemlerden farklı olarak 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren uygulamaya başladığı yeni muhasebe politikaları açıklanmıştır.

a) Değişen Muhasebe Politikalarının Grup'un Finansal Tabloları Üzerindeki Etkileri

Değişen muhasebe politikalarının ilk defa uygulamasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

b) TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9, TMS 39'un finansal araçların ilk defa finansal tablolara alınması, sınıflandırılması, ölçümü, finansal tablo dışı bırakılması, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesine ilişkin hükümlerinin yerine geçmektedir.

TFRS 9'un uygulanmaya başlaması sonucunda 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren muhasebe politikalarında bazı değişiklikler meydana gelmiş olup, finansal tablolara önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (devamı)

b) TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket yönetimi 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla, finansal araçları TFRS 9’da belirtilen kategorilerden hangilerinde gösterileceğine ilişkin iş modellerini değerlendirmiştir.

- İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ticari ve diğer alacaklar (Not 4): Bunlar sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları tahsil etmeyi amaçlayan iş modeli kapsamında elde tutulmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu finansal varlıklar, TFRS 9’un uygulanması sonrasında itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülmeye devam edileceklerdir.
- Diğer tüm finansal varlık ve yükümlülükler, TMS 39 kapsamında mevcut durumda kabul edildiği şekliyle ölçülmeye devam edilecektir.

Değer Düşüklüğü

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar TFRS 9’da belirtilen değer düşüklüğü karşılıkları hükümlerine tabi tutulmuştur.

Şirket, ticari alacakları için TFRS 9’un izin verdiği basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak, ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit tutarda değer düşüklüğü hesaplamaktadır.

2.3 Önemli Muhasebe Politikaları – TFRS 9 Finansal Araçlar

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

Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikaları – TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

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

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

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

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Değişikliklere konu muhasebe politikaları Not 2.2 ve 2.3'te detaylı olarak açıklanmış olup ara dönem özet konsolide finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait yıllık konsolide finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafı olan bağlı ortaklığı arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Grup' un 31 Mart 2018 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 285.685 TL'dir (31 Mart 2017: 141.806 TL).

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçların tamamı bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek olan huzur hakkı paylarından oluşmaktadır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki işlemlerin detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2017	
	Alımlar	Satışlar
Eskihisar İnşaat Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş.	27.817	-
	27.817	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 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 2018	31 Aralık 2017
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar (*)	4.496.498	7.117.732
Alacak senetleri	2.501.205	1.377.220
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(1.467.741)	(1.467.741)
	<u>5.529.962</u>	<u>7.027.211</u>

(*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Grup, kiracılarından 11.626.478 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2017: 9.600.121 TL). Grup'un 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 1.061.934 TL (31 Aralık 2017: 738.086 TL) ticari alacağı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır.

(**) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 1.467.741 TL (31 Mart 2017: 1.279.016 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. Vadesi geçmiş ticari alacak için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

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

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	1.467.741	1.306.896
Tahsilatlar	-	(27.880)
	<u>1.467.741</u>	<u>1.279.016</u>

b) Ticari Borçlar:

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	2.083.723	2.755.481
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 3)	-	-
	<u>2.083.723</u>	<u>2.755.481</u>

Ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 15-35 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş ticari borçlar için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen Avanslar	418.462	339.279
Gelecek Aylara Ait Giderler (*)	2.011.869	2.360.437
	<u>2.430.331</u>	<u>2.699.716</u>
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek Yıllara Ait Giderler (*)	17.976.327	16.979.742
	<u>17.976.327</u>	<u>16.979.742</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/poliçe süreleri boyunca itfa edilmektedir.

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan Sipariş Avanslar	1.317.540	28.943
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	403.767	207.198
	<u>1.721.307</u>	<u>236.141</u>

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 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- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Açılış bakiyesi	879.555.000	732.630.000
Yıl içinde yapılan harcamalar	1.067.779	427.227
Kapanış bakiyesi	<u>880.622.779</u>	<u>733.057.227</u>

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Grup'un 31 Mart 2018 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçekleştirilen değerlemelere 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, % 10 (2017: %10) oranında iskonto oranı kullanılmıştır. Doluluk oranı olarak %97-%99 aralığında (2017: %97-%99) kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %8 (2017: %8) olarak kabul edilmiştir. Tavan döviz kuru uygulaması ile kira gelirlerinde gerçekleşen farklar için 2018-2019 yıllarında %20, 2020-2021 yıllarında %17,5, 2022-2023 yıllarında %15, 2024-2025 yıllarında %12,5, 2026-2027 yıllarına %10 ve sonrasında %5 olmak üzere bir iskonto hesaplamalarda kullanılmıştır (2017: 2018-2019 yıllarında %20, 2020-2021 yıllarında %17,5, 2022-2023 yıllarında %15, 2024-2025 yıllarında %12,5, 2026-2027 yıllarına %10 ve sonrasında %5). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının % 0,5 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 29.965.000 TL tutarında azalış olacaktır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin TL'ye çevriminde kullanılan kurun % 1 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 8.798.144 TL tutarında artış olacaktır.

Mevcut dönemde farklı bir değerlendirme tekniği kullanılmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 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)

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Mart 2018	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	880.622.779	-	-	880.622.779
Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
	31 Aralık 2017	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	879.555.000	-	-	879.555.000

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 Avro üzerinden hesaplanmış olup, %10 (2017: %10) oranında iskonto oranı, %97-%99 aralığında (2017: %97-%99) doluluk oranı kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %8 (2017: %8) olarak kabul edilmiştir. Tavan döviz kuru uygulaması ile kira gelirlerinde gerçekleşen farklar için 2018-2019 yıllarında %20, 2020-2021 yıllarında %17,5, 2022-2023 yıllarında %15, 2024-2025 yıllarında %12,5, 2026-2027 yıllarına %10 ve sonrasında %5 olmak üzere bir iskonto hesaplamalarda kullanılmıştır (2017: 2018-2019 yıllarında %20, 2020-2021 yıllarında %17,5, 2022-2023 yıllarında %15, 2024-2025 yıllarında %12,5, 2026-2027 yıllarına %10 ve sonrasında %5).	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının % 0,5 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 29.965.000 TL tutarında azalış olacaktır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin TL'ye çevriminde kullanılan kurun % 1 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 8.798.144 TL tutarında artış olacaktır.

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Grup'un Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi bağımsız bölümleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

Grup, 15.571.219 TL tutarındaki (31 Mart 2017: 13.462.041 TL) kira gelirini (Not: 10) faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 113.611 TL'dir (31 Mart 2017: 294.318 TL).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	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	-	-	-	-
31 Mart 2018 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	226.037	1.518.548	68.810	1.813.395
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	143.018	1.407.199	61.063	1.611.280
Dönem gideri	5.414	15.933	1.455	22.802
31 Mart 2018 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	148.432	1.423.132	62.518	1.634.082
31 Mart 2018 tarihi itibarıyla net defter değeri	77.605	95.416	6.292	179.313

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer duran varlıklar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	226.037	1.496.228	68.810	1.791.075
Alımlar	-	12.595	-	12.595
31 Mart 2017 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	226.037	1.508.823	68.810	1.803.670
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	121.362	1.314.911	55.250	1.491.523
Dönem gideri	5.414	22.887	1.454	29.755
31 Mart 2017 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	126.776	1.337.798	56.704	1.521.278
31 Mart 2017 tarihi itibarıyla net defter değeri	99.261	171.025	12.106	282.392

Amortisman giderlerinin 22.760 TL'si (31 Mart 2017: 29.713 TL) satılan malın maliyetine, 42 TL'si (31 Mart 2017: 42 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı	-	-
	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

Grup’un 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2018	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı (*)	2.753.000	2.753.000	-
- <i>Teminat</i>	2.753.000	2.753.000	-
- <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>	-	-	-
	-	-	-
	2.753.000	2.753.000	-

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR (devamı)

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

Grup’un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı (*)	2.753.000	2.753.000	-
- <i>Teminat</i>	2.753.000	2.753.000	-
- <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>	-	-	-
	2.753.000	2.753.000	-

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Grup özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2017 itibarıyla %0’dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
a) Satışlar		
Kira gelirleri	15.571.219	13.462.041
Ortak alan katılım payı gelirleri	3.617.175	3.506.161
	<u>19.188.394</u>	<u>16.968.202</u>
b) Satışların maliyeti (-)		
Personel giderleri	(1.079.616)	(915.450)
Amortisman giderleri	(22.760)	(29.713)
İtfa giderleri	(6.414)	(6.767)
Ortak alan kullanım giderleri	(2.866.331)	(2.639.274)
Bina sigorta giderleri	(56.147)	(74.235)
Bakım onarım giderleri	(57.464)	(220.083)
Çeşitli giderler	(102.488)	(441.173)
	<u>(4.191.220)</u>	<u>(4.326.695)</u>

11. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<u>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	<u>479.868</u>	<u>333.184</u>
	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<i>Cari yıl vergi yükümlülüğü:</i>		
Cari yıl kurumlar vergisi karşılığı	16.162	16.176
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	(5.450)
	<u>16.162</u>	<u>10.726</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Cari dönem vergi gideri	16.162	2.967
Ertelenen vergi gideri	28.720	1.726
	<u>44.882</u>	<u>4.693</u>

Kurumlar Vergisi

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın dönüşüm izni sonrasında 31 Mart 2013 Genel Kurul toplantısında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm kararı almıştır. Bu karar tescil edilip, 5 Nisan 2013 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiş ve Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

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

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

2018 yılında Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. için uygulanan efektif vergi oranı %22'dir (2017: %20).

Ertelenmiş Vergi

Şirket'in bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş., vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'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 TMS'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

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. 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 (2017: %20), 2021 ve sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır (2017: %20).

Şirket, 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmış olduğu için, Şirket'in yasal finansal tabloları ile TMS'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:	
	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Maddi Duran Varlıkların Amortismanı / Maddi Olmayan Varlıkların İtfa Farkları	(23.572)	(29.245)
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	(96.685)	(118.345)
Kullanılmamış İzin Karşılıkları	(23.082)	(24.469)
	<u>(143.339)</u>	<u>(172.059)</u>
	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) hareketleri:</u>		
1 Ocak tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	(172.059)	(173.067)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	28.720	1.726
	<u>(143.339)</u>	<u>(171.341)</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Kar veya Zarar Tablosundaki Vergi Öncesi Kar	14.368.931	12.309.240
Gelir Vergisi	%22	%20
Hesaplanan Vergi	2.873.786	2.461.848
Vergi Etkisi:		
- kanunen kabul edilmeyen giderler	71.021	29.684
- gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümden kaynaklanan vergi istisnası	(2.889.925)	(2.486.839)
Kar veya Zarar Tablosundaki Vergi Gideri	<u>44.882</u>	<u>4.693</u>

12. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Ana ortaklığa ait dönem net karı	14.368.931	12.304.547
Pay başına kazanç (*)	<u>0,165</u>	<u>0,141</u>

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2018

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	549.883	112.975	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	549.883	112.975	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	549.883	112.975	-
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	542.581	111.475	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	542.581	111.475	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	542.581	111.475	-
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	7.302	1.500	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-	-	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

31 Aralık 2017

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	526.123	116.515	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	526.123	116.515	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	526.123	116.515	-
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	525.762	116.435	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	525.762	116.435	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	525.762	116.435	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	361	80	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	361	80	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Grup, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu ABD Doları ve AVRO cinsinden döviz pozisyonunun TL'nin yabancı paralar karşısında %10 değer kazanması ve kaybetmesi ve diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu varsayımı altında vergi öncesi dönem kar/zararı ile özkaynaklar üzerindeki etkisi aşağıda belirtilmiştir.

	31 Mart 2018	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1-Avro net varlık / yükümlülük	730	(730)
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+2)	730	(730)
TOPLAM (3)	730	(730)
	31 Mart 2017	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	533.195	(533.195)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	533.195	(533.195)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1-Avro net varlık / yükümlülük	14.929	(14.929)
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+2)	14.929	(14.929)
TOPLAM (3)	548.124	(548.124)

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kasa	63.449	78.307
Bankadaki nakit	1.950.701	21.387.220
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	585.030	603.220
<i>Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	1.365.671	20.784.000
	<u>2.014.150</u>	<u>21.465.527</u>

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar 2 Nisan 2018 tarihine kadar vadeli TL mevduatları içermektedir (2017: 9 Mayıs 2017). Söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 31 Mart 2018 itibarıyla %6'dır (2017: %6,75- %13,05).

15. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. 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)	1.366.262	21.360.511
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a)	880.622.779	879.555.000
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		24.991.324	25.097.264
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	907.080.365	926.112.775
E	Finansal Borçlar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 23/ (f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	903.360.199	923.426.900
	Diğer Kaynaklar		3.720.166	2.685.875
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	907.080.365	926.112.775

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. 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)	1.304.030	21.283.693
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	-	-
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 ORTAKLIĞI31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Oran	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/ (e)	K/D	%0	%0	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a),(b)	(B+A1)/D	%97	%95	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	(A+C-A1)/D	%0	%2	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (d)	(A3+B1+C1)/D	%0	%0	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (c)	B2/D	%0	%0	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28/1 (a)	C2/D	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	(E+F+G+H+J)/İ	%0	%0	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ ,Md. 24/(b)	(A2-A1)/D	%0	%2	≤%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