



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2018 6 Aylık Konsolide Finansal Raporlar



Bağımsız Denetim Kuruluşu	DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet konsolide kar veya zarar tablosunun, özet konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynaklar değişim tablosunun, özet konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

Erdem Selçuk, SMMM

Sorumlu Denetçi

Ankara, 16 Ağustos 2018

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	13	5.860.067	21.465.527
Ticari Alacaklar		6.378.656	7.027.211
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	6.378.656	7.027.211
Diğer Alacaklar		7.449	7.432
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		7.449	7.432
Peşin Ödenmiş Giderler		2.935.954	2.699.716
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	2.935.954	2.699.716
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	174.715	327.734
ARA TOPLAM		15.356.841	31.527.620
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		15.356.841	31.527.620
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	882.080.590	879.555.000
Maddi Duran Varlıklar		108.303	202.116
Taşıtlar		18.492	83.019
Mobilya ve Demirbaşlar		84.972	111.350
Diğer Maddi Duran Varlıklar		4.839	7.747
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		37.146	31.978
Bilgisayar Yazılımları		37.146	31.978
Peşin Ödenmiş Giderler	5	17.343.551	16.979.742
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		17.343.551	16.979.742
Ertelenmiş Vergi Varlığı	10	148.384	172.059
Diğer Duran Varlıklar		117.046	105.547
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		117.046	105.547
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		899.835.020	897.046.442
TOPLAM VARLIKLAR		915.191.861	928.574.062
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		3.404.196	2.755.481
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4	3.404.196	2.755.481
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		273.400	87.549
Diğer Borçlar		9.789	0
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		9.789	0
Ertelenmiş Gelirler	5	2.100.215	236.141
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		2.100.215	236.141
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	10	0	10.726
Kısa Vadeli Karşılıklar		153.354	122.350
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		153.354	122.350
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		969.563	1.074.661
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		969.563	1.074.661
ARA TOPLAM		6.910.517	4.286.908
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.910.517	4.286.908
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		721.626	755.531
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		721.626	755.531
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		636.172	525.761
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		636.172	525.761
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.357.798	1.281.292
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		8.268.315	5.568.200
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		906.923.546	923.005.862
Ödenmiş Sermaye	11	87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		3.031	3.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-127.760	-127.760

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-127.760	-127.760
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-127.760	-127.760
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		35.787.578	29.285.244
Yasal Yedekler		35.787.578	29.285.244
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		757.965.313	614.775.769
Net Dönem Karı veya Zararı	11	26.295.384	192.069.578
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		906.923.546	923.005.862
TOPLAM KAYNAKLAR		915.191.861	928.574.062

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	38.413.779	34.329.660	19.225.385	17.361.458
Satışların Maliyeti	9	-9.542.561	-8.788.418	-5.351.341	-4.461.723
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		28.871.218	25.541.242	13.874.044	12.899.735
BRÜT KAR (ZARAR)		28.871.218	25.541.242	13.874.044	12.899.735
Genel Yönetim Giderleri		-587.489	-647.006	-216.199	-286.332
Pazarlama Giderleri		-2.590.797	-2.303.453	-1.317.572	-1.522.473
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.403.402	1.213.368	329.368	315.571
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-758.331	-274.372	-708.399	-190.590
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		26.338.003	23.529.779	11.961.242	11.215.911
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		26.338.003	23.529.779	11.961.242	11.215.911
Finansman Giderleri		-18.944	-8.273	-11.114	-3.645
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		26.319.059	23.521.506	11.950.128	11.212.266
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-23.675	2.326	21.207	7.019
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	10	0		16.162	2.967
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	10	-23.675	2.326	5.045	4.052
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		26.295.384	23.523.832	11.971.335	11.219.285
DÖNEM KARI (ZARARI)		26.295.384	23.523.832	11.971.335	11.219.285
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	11	26.295.384	23.523.832	11.971.335	11.219.285
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	11	0,30200000	0,27000000	0,13800000	0,12900000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		26.295.384	23.523.832	11.971.335	11.219.285
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		26.295.384	23.523.832	11.971.335	11.219.285
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		26.295.384	23.523.832	11.971.335	11.219.285

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		28.153.012	21.373.525
Dönem Karı (Zararı)		26.295.384	23.523.832
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		26.295.384	23.523.832
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-484.785	-749.673
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		54.902	73.934
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		404.698	224.151
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	4	404.698	224.151
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		143.011	51.417
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		143.011	51.417
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-1.164.771	-1.096.849
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		-1.164.771	-1.096.849
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	23.676	-2.326
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		53.699	0
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		53.699	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.673.767	-1.231.993
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		243.857	3.211.986
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	4	243.857	3.211.986
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-17	-7.129
İlişkili Olmayan Taraplardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-17	-7.129
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-600.047	-301.844
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		648.715	-8.202.200
İlişkili Taraplara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	3	0	-23.356
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	4	648.715	-8.178.844
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		185.851	21
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-95.308	0
İlişkili Taraplara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-95.308	0
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	5	1.864.074	1.669.089
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		426.642	2.398.084
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		316.234	1.450.747
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		110.408	947.337
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		28.484.366	21.542.166
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-145.913	-47.897
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	10	-185.441	-150.799
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	4	0	30.055
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-2.545.543	-612.085
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-19.953	-31.839
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	-2.011	-15.038
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-17.942	-16.801
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	-2.525.590	-580.246
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-41.212.929	-37.078.751
Ödenen Temettüleri		-42.377.700	-38.175.600
Alınan Faiz		1.164.771	1.096.849
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-15.605.460	-16.317.311
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-15.605.460	-16.317.311
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	14	21.465.527	29.547.147
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	14	5.860.067	13.229.836

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikte Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları			Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları											

Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Dönem Başı Bakımları	87.000.000	3.031	-127.760			23.675.901	616.554.732	42.005.980	769.111.884	769.111.884
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Hatalara İlişkin Düzeltmeler										
Diğer Düzeltmeler										
Düzeltmelerden Sonraki Tutar										
Transferler						5.570.234	36.435.745	-42.005.980		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)								23.523.832	23.523.832	23.523.832
Dönem Karı (Zararı)										
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)										
Sermaye Artırımı										
Sermaye Azaltımı										
Sermaye Avansı										
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi										
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi										
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları										
Kar Payları										
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler										
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)										
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)										
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması										
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış										
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler										
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları										
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Opsiyonlanın Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Forward Süleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)										
Dönem Sonu Bakımları	87.000.000	3.031	-127.760			29.246.135	614.814.878	23.523.832	754.460.116	754.460.116
Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Dönem Başı Bakımları	87.000.000	3.031	-127.760			29.285.244	614.775.769	192.069.578	923.005.862	923.005.862
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Hatalara İlişkin Düzeltmeler										
Diğer Düzeltmeler										
Düzeltmelerden Sonraki Tutar										
Transferler						6.502.334	185.567.244	-192.069.578	26.295.384	26.295.384
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)								26.295.384		
Dönem Karı (Zararı)										
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)										
Sermaye Artırımı										
Sermaye Azaltımı										
Sermaye Avansı										
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi										
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi										

