

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2018 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2018 3 Aylık Konsolide Finansal Raporlar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	14	2.014.150	21.465.527
Ticari Alacaklar		5.529.962	7.027.211
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	5.529.962	7.027.211
Diğer Alacaklar		7.877	7.432
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		7.877	7.432
Peşin Ödenmiş Giderler	5	2.430.331	2.699.716
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	2.430.331	2.699.716
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	11	479.868	327.734
ARA TOPLAM		10.462.188	31.527.620
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		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
Taşıtlar		77.605	83.019
Mobilya ve Demirbaşlar		95.416	111.350
Diğer Maddi Duran Varlıklar		6.292	7.747
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		31.314	31.978
Bilgisayar Yazılımları		31.314	31.978
Peşin Ödenmiş Giderler	5	17.976.327	16.979.742
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		17.976.327	16.979.742
Ertelenmiş Vergi Varlığı	11	143.339	172.059
Diğer Duran Varlıklar		117.046	105.547
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		117.046	105.547
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		899.070.118	897.046.442
TOPLAM VARLIKLAR		909.532.306	928.574.062
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar	4	2.083.723	2.755.481
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		2.083.723	2.755.481
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		300.911	87.549
Ertelenmiş Gelirler	5	1.721.307	236.141
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		1.721.307	236.141
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	11	16.162	10.726
Kısa Vadeli Karşılıklar		145.410	122.350
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		145.410	122.350
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.062.542	1.074.661
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.062.542	1.074.661
ARA TOPLAM		5.330.055	4.286.908
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.330.055	4.286.908
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		651.258	755.531
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		651.258	755.531
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		542.582	525.761
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		542.582	525.761
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.193.840	1.281.292
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		6.523.895	5.568.200
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		903.008.411	923.005.862
Ödenmiş Sermaye	12	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		35.756.096	29.285.244
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		766.052.995	614.775.769
Net Dönem Karı veya Zararı	12	14.324.049	192.069.578
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		903.008.411	923.005.862
TOPLAM KAYNAKLAR		909.532.306	928.574.062

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	10	19.188.394	16.968.202
Satışların Maliyeti	10	-4.191.220	-4.326.695
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		14.997.174	12.641.507
BRÜT KAR (ZARAR)		14.997.174	12.641.507
Genel Yönetim Giderleri		-371.290	-360.674
Pazarlama Giderleri		-1.273.225	-780.980
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.074.034	897.797
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-49.932	-83.782
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		14.376.761	12.313.868
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		14.376.761	12.313.868
Finansman Giderleri		-7.830	-4.628
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		14.368.931	12.309.240
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	11	-44.882	-4.693
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-16.162	-2.967
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-28.720	-1.726
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		14.324.049	12.304.547
DÖNEM KARI (ZARARI)		14.324.049	12.304.547
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları	12	14.324.049	12.304.547
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Pay Başına Kazanç</i>		0,16500000	0,14100000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		14.324.049	12.304.547
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		14.324.049	12.304.547
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		14.324.049	12.304.547

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		14.929.436	14.075.653
Dönem Karı (Zararı)		14.324.049	12.304.547
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		14.324.049	12.304.547
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-896.107	-798.704
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		29.230	36.533
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	-27.880
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	4	0	-27.880
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		44.009	-14.816
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		44.009	-14.816
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-1.014.228	-797.234
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-1.014.228	-797.234
Vergi (Geliri) Gideri 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
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.497.249	2.533.163
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-445	-322
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-445	-322
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-727.200	-1.041.740
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-671.758	-3.623.110
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	3	0	-13.862
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-671.758	-3.609.248
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		204.473	182.183
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		8.889	8.807
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		8.889	8.807
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	5	1.485.166	2.710.995
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		320.936	2.388.987
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-11.500	1.385.638
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		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
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	11	-490.594	-611.793
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	4	0	27.880
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.073.541	-451.123
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-5.762	-23.896
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	-5.762	-12.595
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-11.301
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	-1.067.779	-427.227
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-33.307.272	-37.378.366
Ödenen Temettüler		-34.321.500	-38.175.600
Alınan Faiz		1.014.228	797.234
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-19.451.377	-23.753.836
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-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

Önceki Dönem
01.01.2017 - 31.03.2017

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler	87.000.000	3.031	-127.760			23.675.901	616.554.732	42.005.980	769.111.884	0	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 Sonrakı Tutar											
Transferler						5.570.234	36.435.746	-42.005.980			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)								12.304.547	12.304.547	0	12.304.547
Dönem Kan (Zararı)											
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Arttırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları											
Kar Payları							-38.175.600		-38.175.600	0	-38.175.600
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler											
Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartması											
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Kazay											
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler											
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları											
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazancıları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) 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 Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)											
Dönem Sonu Baklıyeler	87.000.000	3.031	-127.760			29.246.135	614.814.878	12.304.547	743.240.831	0	743.240.831

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler	87.000.000	3.031	-127.760			29.285.244	614.775.769	192.069.578	923.005.862	0	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 Sonrakı Tutar											
Transferler						6.470.852	185.598.726	-192.069.578			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)								14.324.049	14.324.049	0	14.324.049
Dönem Kan (Zararı)											
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Arttırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											

Carı Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları														
	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)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağı 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 (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		87.000.000	3.031		-127.760			35.756.096	766.052.995	14.324.049	903.008.411	0	903.008.411	