

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2018 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2018 9 Aylık Konsolide Finansal Raporlar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	13	17.778.528	21.465.527
Ticari Alacaklar		7.587.921	7.027.211
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	7.587.921	7.027.211
Diğer Alacaklar		7.474	7.432
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		7.474	7.432
Peşin Ödenmiş Giderler		3.136.213	2.699.716
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	3.136.213	2.699.716
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	225.805	327.734
ARA TOPLAM		28.735.941	31.527.620
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		28.735.941	31.527.620
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	883.002.671	879.555.000
Maddi Duran Varlıklar	7	97.437	202.116
Taşıtlar		17.105	83.019
Mobilya ve Demirbaşlar		76.946	111.350
Diğer Maddi Duran Varlıklar		3.386	7.747
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		30.798	31.978
Bilgisayar Yazılımları		30.798	31.978
Peşin Ödenmiş Giderler	5	16.745.115	16.979.742
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		16.745.115	16.979.742
Ertelenmiş Vergi Varlığı	10	120.945	172.059
Diğer Duran Varlıklar		105.547	105.547
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		105.547	105.547
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		900.102.513	897.046.442
TOPLAM VARLIKLAR		928.838.454	928.574.062
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		2.959.597	2.755.481
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4	2.959.597	2.755.481
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		278.575	87.549
Diğer Borçlar		404.580	0
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		9.229	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		395.351	0
Ertelenmiş Gelirler	5	2.469.164	236.141
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		2.469.164	236.141
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	10	0	10.726
Kısa Vadeli Karşılıklar		74.589	122.350
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		74.589	122.350
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.062.548	1.074.661
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.062.548	1.074.661
ARA TOPLAM		7.249.053	4.286.908
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.249.053	4.286.908
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		678.823	755.531
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		678.823	755.531
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		698.388	525.761
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		698.388	525.761
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.377.211	1.281.292
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		8.626.264	5.568.200
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		920.212.190	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	39.584.028	192.069.578
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		920.212.190	923.005.862
TOPLAM KAYNAKLAR		928.838.454	928.574.062

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2017 - 30.09.2017
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	58.750.105	51.741.422	20.336.326	17.411.762
Satışların Maliyeti	9	-14.247.470	-14.336.181	-4.704.909	-5.547.763
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		44.502.635	37.405.241	15.631.417	11.863.999
BRÜT KAR (ZARAR)		44.502.635	37.405.241	15.631.417	11.863.999
Genel Yönetim Giderleri		-872.918	-836.025	-285.429	-189.019
Pazarlama Giderleri		-5.495.392	-4.448.902	-2.904.595	-2.145.449
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		2.244.402	1.812.770	841.000	599.402
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-722.695	-308.605	35.636	-34.233
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		39.656.032	33.624.479	13.318.029	10.094.700
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		39.656.032	33.624.479	13.318.029	10.094.700
Finansman Giderleri		-20.889	-11.499	-1.945	-3.226
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		39.635.143	33.612.980	13.316.084	10.091.474
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-51.115	-4.685	-27.440	-7.011
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	10	0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	10	-51.115	-4.685	-27.440	-7.011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		39.584.028	33.608.295	13.288.644	10.084.463
DÖNEM KARI (ZARARI)		39.584.028	33.608.295	13.288.644	10.084.463
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		39.584.028	33.608.295	13.288.644	10.084.463
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Pay Başına Kazanç</i>	11	0,45500000	0,38600000	0,15300000	0,11600000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2017 - 30.09.2017
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		39.584.028	33.608.295	13.288.644	10.084.463
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)		39.584.028	33.608.295	13.288.644	10.084.463
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		39.584.028	33.608.295	13.288.644	10.084.463

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		40.412.852	25.895.025
Dönem Karı (Zararı)		39.584.028	33.608.295
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		39.584.028	33.608.295
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-1.200.564	-1.146.889
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		76.937	111.326
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		346.535	224.151
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	4	346.535	224.151
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		21.444	146.366
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		21.444	146.366
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-1.750.294	-1.633.417
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-1.750.294	-1.633.417
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	51.115	4.685
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		53.699	0
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	7	53.699	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.411.833	-6.235.475
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-907.245	3.467.636
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	4	-907.245	3.467.636
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-42	-224.266
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-42	-224.266
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-201.870	-1.911.775
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		204.116	-11.233.517
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	3	0	-23.356
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	4	204.116	-11.210.161
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		191.026	200.256
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		392.468	7.730
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		9.229	
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		383.239	7.730
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	5	2.233.023	814.444
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		500.357	2.644.017
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		327.734	1.761.719
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		172.623	882.298
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		40.795.297	26.225.931
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-145.914	-112.791
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	10	-236.531	-218.115
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-3.472.445	-1.704.421
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-24.774	-36.741
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	-6.831	-19.940
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-17.943	-16.801
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	-3.447.671	-1.667.680
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-40.627.406	-36.542.185
Ödenen Temettüler		-42.377.700	-38.175.600
Alınan Faiz		1.750.294	1.633.415
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.686.999	-12.351.581
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.686.999	-12.351.581
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	14	21.465.527	29.547.147
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	14	17.778.528	17.195.566

Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	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 Sonraki Tutar												
	Transferler							5.609.343	36.396.637	-42.005.980			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)												
	Dönem Kanı (Zararı)									33.608.295	33.608.295	0	33.608.295
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)									33.608.295	33.608.295	0	33.608.295
	Sermaye Artırımı												
	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 Alım 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/Kalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazanımları (Kayıplar) 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 Bileşeninin 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 ile Artış (Azalış)												
	Dönem Sonu Baklıyeler	87.000.000	3.031	-127.760				29.285.244	614.775.769	33.608.295	764.544.579	0	764.544.579
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 Sonraki Tutar													
Transferler							6.502.334	185.567.244	-192.069.578				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)													
Dönem Kanı (Zararı)									39.584.028	39.584.028	0	39.584.028	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)									39.584.028	39.584.028	0	39.584.028	
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													

[illegible]