

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2019 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2019 6 Aylık Konsolide Finansal Raporlar

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

Ara Dönem Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

Giriş

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile bağlı ortaklığının ("Grup") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal tabloların 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 tablolara 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 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 finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

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

Diğer Husus

Şirket'in 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait finansal tabloların denetimi ile 1 Ocak 2018 - 30 Haziran 2018 hesap dönemine ait ara dönem özet finansal tablolarının sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış ve söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 21 Şubat 2019 tarihli denetim ve 16 Ağustos 2018 tarihli sınırlı denetim raporlarında sırasıyla olumlu görüş ve sonuç verilmiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Mehmet Can Altıntaş, SMMM

Sorumlu Denetçi

9 Ağustos 2019

Ankara, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	13	6.127.277	29.660.366
Ticari Alacaklar	4	11.856.978	11.860.065
Diğer Alacaklar		8.942	7.451
Peşin Ödenmiş Giderler	5	1.535.719	3.132.755
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	284.456	326.355
ARA TOPLAM		19.813.372	44.986.992
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		19.813.372	44.986.992
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	899.776.283	894.360.000
Maddi Duran Varlıklar	7	1.791.737	552.680
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		54.408	32.328
Peşin Ödenmiş Giderler	5	16.064.879	16.227.145
Ertelenmiş Vergi Varlığı	10	276.846	133.421
Diğer Duran Varlıklar		14.796	105.547
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		917.978.949	911.411.121
TOPLAM VARLIKLAR		937.792.321	956.398.113
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar	4	5.817.108	4.299.585
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		288.119	86.198
Diğer Borçlar		11.094	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	1.858.981	1.936.388
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	10	0	11.607
Kısa Vadeli Karşılıklar		177.753	132.309
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		177.753	132.309
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.144.035	1.638.378
ARA TOPLAM		9.297.090	8.104.465
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.297.090	8.104.465
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		995.171	737.575
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		995.171	737.575
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		763.243	734.676
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.758.414	1.472.251
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		11.055.504	9.576.716
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		926.736.817	946.821.397
Ödenmiş Sermaye		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		42.950.896	35.520.440
Yasal Yedekler		42.950.896	35.520.440
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		767.170.328	758.232.451
Net Dönem Karı veya Zararı		29.740.322	66.193.235
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		926.736.817	946.821.397
TOPLAM KAYNAKLAR		937.792.321	956.398.113

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	44.640.043	38.413.779	23.499.389	19.225.385
Satışların Maliyeti	9	-12.942.665	-9.542.561	-7.673.918	-5.351.341
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		31.697.378	28.871.218	15.825.471	13.874.044
BRÜT KAR (ZARAR)		31.697.378	28.871.218	15.825.471	13.874.044
Genel Yönetim Giderleri		-435.948	-587.489	-152.623	-216.199
Pazarlama Giderleri		-3.224.900	-2.590.797	-1.282.756	-1.317.572
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.896.725	1.403.402	206.188	329.368
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-287.232	-758.331	-272.506	-708.399
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		29.646.023	26.338.003	14.323.774	11.961.242
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		29.646.023	26.338.003	14.323.774	11.961.242
Finansman Giderleri		-49.126	-18.944	-23.165	-11.114
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		29.596.897	26.319.059	14.300.609	11.950.128
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	10	143.425	-23.675	149.618	21.207
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	16.603	16.162
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		143.425	-23.675	133.015	5.045
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		29.740.322	26.295.384	14.450.227	11.971.335
DÖNEM KARI (ZARARI)		29.740.322	26.295.384	14.450.227	11.971.335
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	11	29.740.322	26.295.384	14.450.227	11.971.335
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Pay Başına Kazanç</i>	11	0,34000000	0,30200000	0,16600000	0,13800000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		29.740.322	26.295.384	14.450.227	11.971.335
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		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)		29.740.322	26.295.384	14.450.227	11.971.335
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		29.740.322	26.295.384	14.450.227	11.971.335

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		31.348.910	28.153.012
Dönem Karı (Zararı)		29.740.322	26.295.384
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		29.740.322	26.295.384
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-1.037.670	-484.785
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		137.555	54.902
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		652.068	404.698
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	4	652.068	404.698
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		73.713	143.011
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		73.713	143.011
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-1.758.274	-1.164.771
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-1.758.274	-1.164.771
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-143.127	23.676
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		395	53.699
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	7	395	53.699
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.846.661	2.673.767
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	4	-715.619	243.857
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-715.619	243.857
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.491	-17
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	5	1.759.303	-600.047
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	4	1.584.162	648.715
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	3	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		1.584.162	648.715
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		432.616	185.851
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		101.844	-95.308
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		11.094	-95.308
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		90.750	0
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	5	180.189	1.864.074
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-494.343	426.642
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		0	316.234
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-494.343	110.408
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		31.549.313	28.484.366
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	4	-230.695	-145.913
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	11	30.292	-185.441
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-6.815.371	-2.545.543
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.192	-17.942
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.192	-17.942
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.401.280	-2.011
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.371.280	-2.011
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-30.000	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	-5.416.283	-2.525.590
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-48.066.628	-41.212.929
Ödenen Temettüler		-49.824.902	-42.377.700
Alınan Faiz		1.758.274	1.164.771
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-23.533.089	-15.605.460

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-23.533.089	-15.605.460
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	29.660.366	21.465.527
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	6.127.277	5.860.067

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları														
	Kar Payları								-49.824.902		-49.824.902		0	-49.824.902	
	Kar Payı Harış 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 Gerçeğ e 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 Gerçeğ e 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 Gerçeğ e 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 Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		87.000.000	3.031		-127.760			42.950.896	767.170.328	29.740.322	926.736.817	0	926.736.817	