

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2019 9 Aylık Konsolide Olmayan Finansal Raporlar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	13	16.776.639	29.450.353
Ticari Alacaklar		7.768.925	7.384.198
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	7.768.925	7.384.198
Peşin Ödenmiş Giderler		1.097.962	2.724.732
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	1.097.962	2.724.732
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	334.648	321.359
ARA TOPLAM		25.978.174	39.880.642
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		25.978.174	39.880.642
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	900.777.452	894.360.000
Maddi Duran Varlıklar	7	1.817.130	472.541
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		19.621	32.328
Bilgisayar Yazılımları		19.621	32.328
Peşin Ödenmiş Giderler		18.598.764	16.227.145
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	18.598.764	16.227.145
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		921.312.967	911.192.014
TOPLAM VARLIKLAR		947.291.141	951.072.656
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		1.654.965	751.436
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	21.877	303.853
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4	1.633.088	447.583
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		37.504	15.110
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		2.021.245	977.278
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	2.021.245	977.278
Kısa Vadeli Karşılıklar		22.898	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		22.898	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		872.441	1.349.092
ARA TOPLAM		4.609.053	3.092.916
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.609.053	3.092.916
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		139.522	219.328
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		139.522	219.328
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		700.117	734.677
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		700.117	734.677
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		839.639	954.005
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.448.692	4.046.921
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		941.842.449	947.025.735
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)		-13.001	-13.001
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-13.001	-13.001
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-13.001	-13.001
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		42.950.896	35.520.440
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		767.259.907	758.538.731
Net Dönem Karı veya Zararı		44.641.616	65.976.534
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		941.842.449	947.025.735
TOPLAM KAYNAKLAR		947.291.141	951.072.656

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	53.161.242	46.994.871	17.390.391	15.944.914
Satışların Maliyeti	9	-7.846.446	-5.248.691	-2.534.840	-1.622.340
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		45.314.796	41.746.180	14.855.551	14.322.574
BRÜT KAR (ZARAR)		45.314.796	41.746.180	14.855.551	14.322.574
Genel Yönetim Giderleri		-585.496	-850.359	-220.187	-277.909
Pazarlama Giderleri		-2.050.026	-2.791.874	-582.061	-1.521.280
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		2.180.032	2.197.357	384.679	821.615
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-217.690	-718.198	-11.584	40.132
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		44.641.616	39.583.106	14.426.398	13.385.132
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		44.641.616	39.583.106	14.426.398	13.385.132
Finansman Giderleri		0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		44.641.616	39.583.106	14.426.398	13.385.132
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	10	0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	10	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		44.641.616	39.583.106	14.426.398	13.385.132
DÖNEM KARI (ZARARI)		44.641.616	39.583.106	14.426.398	13.385.132
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		44.641.616	39.583.106	14.426.398	13.385.132
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Pay Başına Kazanç</i>	11	0,51300000	0,45500000	0,16600000	0,15400000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		44.641.616	39.583.106	14.426.398	13.385.132
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)		44.641.616	39.583.106	14.426.398	13.385.132
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		44.641.616	39.583.106	14.426.398	13.385.132

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		43.267.202	40.473.901
Dönem Karı (Zararı)		44.641.616	39.583.106
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		44.641.616	39.583.106
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-752.029	-1.251.340
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		215.363	30.361
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		866.314	346.535
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	4	866.314	346.535
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		14.977	42.018
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		14.977	42.018
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-1.848.683	-1.723.953
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-1.848.683	-1.723.953
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	53.699
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		0	53.699
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-514.313	2.363.999
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.251.041	-11.509
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-1.251.041	-11.509
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-744.849	-190.286
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		903.529	-481.435
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-281.976	-150.096
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		1.185.505	-331.339
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		45.292	15.006
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		0	404.580
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		0	9.229
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		0	395.351
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		1.043.967	2.233.023
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-511.211	394.620
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		0	14.657
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-511.211	379.963
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		43.375.274	40.695.765
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-13.289	-221.864
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-94.783	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-7.964.697	-3.465.613
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.547.245	-17.942
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	-6.417.452	-3.447.671
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-47.976.219	-40.653.748
Ödenen Temettüler		-49.824.902	-42.377.700
Alınan Faiz		1.848.683	1.723.952
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-12.673.714	-3.645.460
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-12.673.714	-3.645.460
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	29.450.353	21.360.511
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	16.776.639	17.715.051

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	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		-13.001			42.950.896	767.259.907	44.641.616	941.842.449	0	941.842.449	