

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN
DENETLENMEMİŞ PROFORMA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ GÜVENÇE RAPORU

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA PROFORMA KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLER HAKKINDA BAĞIMSIZ GÜVENCE RAPORU

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU'NA
ANKARA**

Giriş

Bu rapor, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup"), 2 no'lu dipnotta belirtilen esaslara göre, sadece gösterim amaçlı olarak hazırlanmış olan, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla denetlenmemiş proforma finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren yıla ait denetlenmemiş proforma kapsamlı gelir tablosundan oluşmakta olan proforma konsolide finansal tablolar hakkında 1 no'lu dipnotta açıklanan ve 1 Ocak 2013 – 2 Nisan 2013 tarihleri arasında gerçekleşen işlemlerin Grup'un, 31 Aralık 2012 tarihli konsolide finansal tablolarını hazırlarken uyguladığı muhasebe politikalarına uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2012 tarihli konsolide finansal bilgilerini nasıl etkileyebileceğine dair bilgi sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

Kapsam

Grup yönetimi ekteki proforma konsolide finansal tabloların, Grup'un 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarını hazırlarken uyguladığı muhasebe politikalarına uygun ve 2 no'lu dipnotta açıklanan esaslara göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur, bizim sorumluluğumuz söz konusu proforma finansal bilgilerin Grup tarafından dipnotlarda yer alan açıklamalar, varsayımlar, tahminler gibi esaslara uygun olarak hazırlandığına ilişkin görüş bildirmektir. Bu görüş bildirme, proforma konsolide finansal bilgileri hazırlamak için kullanılan ve önceden tarafımızca hazırlanmış raporlar üzerinde güncelleme veya yenileme yapılması anlamına gelmemektedir. Mahiyeti nedeniyle proforma konsolide finansal bilgiler varsayımsal bir durumu ele almaktadır ve bu nedenle Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gerçek finansal durumunu veya aynı tarihte sona eren yıla ait gerçek faaliyet sonuçlarını göstermemektedir.

Bu güvence raporu kapsamındaki çalışmalarımız, "Uluslararası Güvence Sözleşmeleri Standardı – 3000: Tarihsel Finansal Bilgilerin Denetlenmesi ve Gözden Geçirilmesi Dışında Güvence Sözleşmeleri" standardı çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Çalışmalarımız proforma konsolide finansal bilgilere ilişkin düzeltmelere dayanak/kaynak teşkil eden esasların bağımsız denetimini kapsamamış olup; Grup yönetimiyle görüşmek suretiyle, proforma konsolide finansal bilgilere ilişkin yapılan düzeltmelerin bu düzeltmelere dayanak/kaynak teşkil eden ve dipnotlarda belirtilen esaslarla karşılaştırılmasını içermiştir. Bu kapsamda çalışmalarımız proforma konsolide finansal bilgilerin dipnotlarda belirtilen esaslara göre ve Grup'un muhasebe politikalarıyla tutarlı olarak hazırlanıp hazırlanmadığı ile önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul bir güvence sağlamak için gerekli olan bilgi ve açıklamaları edinmeye yönelik olarak planlanmış ve gerçekleştirilmiştir.

Görüş

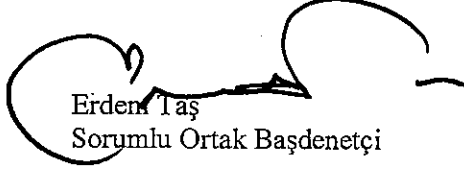
Görüşümüze göre, ilişikteki 31 Aralık 2012 tarihli proforma konsolide finansal bilgiler 1 ve 2 no'lu dipnotlarda belirtilen işlem ve esaslara ve Grup'un aynı dönemde konsolide finansal tablolarını hazırlarken uyguladığı muhasebe politikalarıyla uygun olarak hazırlanmıştır. Görüşümüz bu bağımsız güvence raporumuzda belirtilen esaslar çerçevesinde oluşturulmuş ve bu esaslarla sınırlıdır.

Proforma konsolide finansal bilgiler Grup tarafından; dipnotlarda yer alan açıklamalar, varsayımlar, tahminler gibi esaslar baz alınarak hazırlanmıştır. 1 no'lu dipnotta açıklanan işlemlerin daha erken bir tarihte gerçekleşmiş olması durumunda oluşacak finansal durumu yansıtmayabilir. Ayrıca ilişikteki proforma konsolide finansal bilgiler, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde Grup'un finansal durumunu ve performansını doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı amaçlayan ilişikin görüş sunabilmek için gerekli bilgi ve dipnotları içermemektedir.

Bu rapor halka arz amaçlı izahname için hazırlanmış olup, başka bir amaçla kullanılamaz.

Ankara, 24 Nisan 2013

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**


Erdem Taş
Sorumlu Ortak Başdenetçi

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
DENETLENMEMİŞ PROFORMA KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirket, Merkez Müteahhitlik Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Şirket") şirket unvanı ile 19 Nisan 2004 yılında Ankara, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Turan Güneş Bulvarı No: 182 Oran Çankaya, Ankara'dır.

Grup'un ana faaliyet konusu mülkiyetinde bulunan Panora Alışveriş Merkezi'nin işletilmesidir. Panora Alışveriş Merkezi yatırımı 2004 yılında başlamış olup, yatırım dönemi 2007 yılına kadar devam etmiştir. Alışveriş merkezinin açılış tarihi 1 Aralık 2007'dir.

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Mart 2013 tarih ve 12233903-325.01-256-2830 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticari ünvanını 31 Mart 2013 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari ünvanı 2 Nisan 2013 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

Bağlı Ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı			Ana faaliyeti
		2012 %	2011 %	2010 %	
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara	80	80	80	Alışveriş merkezi işletmeciliği

Grup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

1. İşlemler

Ekteki denetlenmemiş proforma konsolide finansal tablolar aşağıdaki işlemlerin etkilerini yansıtmak amacıyla hazırlanmıştır.

- Şirket, 31 Mart 2013 tarihli Olağan Genel Kurul'unda ortaklarına 23.890.200 TL tutarında temettü ödenmesine karar vermiştir.
- Şirket, 31 Mart 2013 tarihinde Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'deki ortaklık payını % 100'e çıkarmıştır. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibari ile 80.000 TL ile ortağı olduğu 100.000 TL sermayeli Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'deki 20.000 TL nominal değerli hisseleri 20.000 TL'ye satın almıştır. Satın alım fiyatının halka arz masraflarından mahsup edilmek üzere "Ortaklara Borçlar" hesabına kaydedilmesine karar verilmiştir.
- Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Mart 2013 tarih ve 12233903-325.01-256-2830 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticari ünvanını 31 Mart 2013 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari ünvanı 2 Nisan 2013 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, tescil tarihi olan 2 Nisan 2013 tarihinden sonra, 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 no'lu Resmî Gazete'de yayınlanan 5520 no'lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d bendi uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
DENETLENMEMİŞ PROFORMA KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. Proforma Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

Ekteki denetlenmemiş proforma finansal bilgiler, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Seri: XI, No:29 sayılı Tebliğ") ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları baz alınarak hazırlanmıştır.

Denetlenmemiş proforma konsolide finansal durum tablosu ve denetlenmemiş proforma konsolide kapsamlı gelir tablosu sadece tanımlayıcı amaçla sunulmuştur. Grup'un 1 Ocak 2013-2 Nisan 2013 tarihleri arasında gerçekleşen ortaklara temettü ödenmesi, Şirket'in Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'deki payının % 100'e çıkartılması ve Şirket'in GYO dönüşümü sonrası kurumlar vergisinden istisna olması hususlarına ilişkin değerlendirmeler sonrası finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını ya da gelecekteki operasyonel sonuçlarını ve finansal durumunu gösterme zorunluluğu yoktur.

Not 1'de yer verilen işlemlerin, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gerçekleştiği varsayılarak ekli proforma konsolide finansal tablolara etkisi yansıtılmıştır.

3. Proforma düzeltme kayıtları

Proforma düzeltme kayıtları mevcut bilgilere göre hazırlanmıştır ve Grup Yönetimi'nin makul bulunduğu belirli varsayımları ve düzeltmeleri kapsamaktadır. Bu düzeltmeler Not 1'de açıklandığı üzere ortaklara temettü ödenmesi, Şirket'in Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'deki payının % 100'e çıkartılması ve Şirket'in GYO dönüşümü sonrası kurumlar vergisinden istisna olması hususlarını içermektedir.

Proforma düzeltme kayıtları:

- 23.890.200 TL tutarındaki temettü ödemesi 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla geçmiş yıl karlarından düşülerek, diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde ilişkili taraflara borçlar hesabına eklenmiştir.
- Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Mart 2013 tarih ve 12233903-325.01-256-2830 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticari ünvanını 31 Mart 2013 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari ünvanı 2 Nisan 2013 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, tescil tarihi olan 2 Nisan 2013 tarihi itibarıyla kurumlar vergisinden istisna olmuştur. Söz konusu durumun 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla raporlanan tutarlara etkisini sunmak amacıyla varlıkların ve yükümlülüklerin ilişikteki proforma konsolide finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların ertelenmiş vergi etkileri 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan proforma konsolide finansal tablolarda sıfır kabul edilmiştir.
- Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibari ile 80.000 TL ile ortağı olduğu 100.000 TL sermayeli Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'deki 20.000 TL nominal değerli hisseleri 20.000 TL'ye satın almıştır. Söz konusu işlemin 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla raporlanan tutarlara etkisini sunmak amacıyla ilişikteki proforma konsolide finansal tablolarda Şirket'in Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'deki ortaklık payı % 100'e çıkartılmış ve kontrol gücü olmayan paylar sıfır olarak kabul edilmiştir. Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. hisselerinin alım bedeli olan 20.000 TL ise diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde ilişkili taraflara borçlar hesabına eklenmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA DENETLENMEMİŞ
PROFORMA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	31 Aralık 2012 (Proforma)
VARLIKLAR	
DÖNEN VARLIKLAR	17.034.311
Nakit ve nakit benzerleri	13.052.382
Ticari alacaklar	3.484.690
<i>Ticari alacaklar</i>	3.484.266
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	424
Diğer alacaklar	3.799
Diğer dönen varlıklar	493.440
DURAN VARLIKLAR	593.989.095
Maddi duran varlıklar	439.041
Maddi olmayan duran varlıklar	14.177
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	591.988.325
Diğer duran varlıklar	1.514.008
Ertelenen vergi varlığı	33.544
TOPLAM VARLIKLAR	611.023.406

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA DENETLENMEMİŞ
PROFORMA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	31 Aralık 2012 (Proforma)
KAYNAKLAR	
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	29.000.037
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	9.223
Ticari borçlar	1.691.837
<i>Ticari borçlar</i>	1.539.072
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	152.765
Dönem karı vergi yükümlülüğü	1.040.209
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	55.975
Karşılıklar	146.500
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	26.056.293
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	23.910.200
<i>Diğer borçlar</i>	2.146.093
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	404.415
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	227.020
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	177.395
ÖZKAYNAKLAR	581.618.954
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	581.618.954
Ödenmiş sermaye	87.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	3.031
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	3.763.611
Geçmiş yıl karları	464.021.314
Dönem karı	26.830.998
Kontrol gücü olmayan paylar	-
TOPLAM KAYNAKLAR	611.023.406

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
DENETLENMEMİŞ PROFORMA KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	1 Ocak- 31 Aralık 2012 (Proforma)
ESAS FAALİYET GELİRLERİ	
Satış gelirleri	48.840.186
Satışların maliyeti (-)	(16.272.596)
BRÜT KAR	32.567.590
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(2.967.861)
Genel yönetim giderleri (-)	(631.784)
Diğer faaliyet gelirleri	180.302
Diğer faaliyet giderleri (-)	(192.637)
FAALİYET KARI	28.955.610
Finansal gelirler	1.035.770
Finansal giderler (-)	(52.065)
VERGİ ÖNCESİ KAR	29.939.315
Vergi gideri	(3.108.317)
Dönem vergi gideri	(1.404.156)
Ertelenmiş vergi gideri	(1.704.161)
DÖNEM KARI	26.830.998
Dönem karının dağılımı	
Ana ortaklık payları	26.830.998
Kontrol gücü olmayan paylar	-
	26.830.998
1 adet hisse başına kazanç (TL)	0,308