

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren
Altı Aylık Ara Döneme Ait
Özet Bireysel Finansal Tablolar, Dipnotlar ve Sınırlı Denetim
Raporu**

İÇİNDEKİLER

	SAYFA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
ÖZET BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU	5-6
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-11
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 7-11	
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	12
NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	13-14
NOT 5 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	14
NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	15-16
NOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	17
NOT 8 TAAHHÜTLER.....	18-19
NOT 9 SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ.....	20
NOT 10 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	20-21
NOT 11 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	21
NOT 12 YABANCI PARA POZİSYONU	22-24
NOT 13 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25
NOT 14 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	25
NOT 15 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	26-28

Ara Dönem Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

Giriş

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki ara dönem bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının ("Ara dönem özet bireysel finansal tablolar") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet bireysel finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet bireysel 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.

Dikkat Çekilen Husus

27 numaralı TMS uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 16 Ağustos 2023 tarihli sınırlı denetim raporu düzenlenmiş ve sonuç açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü yerine getirmek üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı bir başka amaç için uygun olmayabilir.

Sonuç

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

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International



16 Ağustos 2023
Ankara, Türkiye

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ İTİBARIYLA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş cari dönem 30 Haziran 2023	Bağımsız denetimden geçmiş geçmiş dönem 31 Aralık 2022
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		243.120.988	133.314.157
Nakit ve nakit benzerleri	13	209.787.851	100.343.124
Ticari alacaklar		27.676.042	27.905.056
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4	27.676.042	27.905.056
Peşin ödenmiş giderler		4.735.278	4.801.834
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	4.735.278	4.801.834
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	921.817	264.143
DURAN VARLIKLAR		2.845.752.899	2.843.458.720
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2	100.000	100.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	2.833.921.320	2.832.000.000
Maddi duran varlıklar	7	136.996	186.457
Maddi olmayan duran varlıklar		211.334	57.678
<i>Bilgisayar yazılımları</i>		211.334	57.678
Peşin ödenmiş giderler		11.383.249	11.114.585
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	11.383.249	11.114.585
TOPLAM VARLIKLAR		3.088.873.887	2.976.772.877

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ İTİBARIYLA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem 30 Haziran 2023	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2022
	Dipnot referansları		
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		73.116.703	9.369.372
Ticari borçlar		2.056.633	5.296.960
İlişkili taraflara ticari borçlar	4	-	3.037.320
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4	2.056.633	2.259.640
Diğer borçlar	3	61.178.400	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	3	61.178.400	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		81.919	26.518
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		150.992	71.405
Ertelenmiş gelirler		1.777.322	653.095
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	1.777.322	653.095
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		7.871.437	3.321.394
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		7.871.437	3.321.394
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.695.279	2.661.273
Uzun vadeli karşılıklar		780.218	596.819
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		780.218	596.819
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		2.915.061	2.064.454
İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler		2.915.061	2.064.454
ÖZKAYNAKLAR		3.012.061.905	2.964.742.232
Ödenmiş sermaye	11	87.000.000	87.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		3.031	3.031
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(13.001)	(13.001)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları		(13.001)	(13.001)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		99.104.474	68.518.240
Geçmiş yıl karları		2.686.880.128	970.074.756
Net dönem karı		139.087.273	1.839.159.206
TOPLAM KAYNAKLAR		3.088.873.887	2.976.772.877

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmiş Geçmiş dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Nisan- 30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Nisan- 30 Haziran 2022
Dipnot referansları					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	123.111.778	56.650.961	67.929.618	31.270.405
Satışların maliyeti (-)	9	(19.680.246)	(7.433.996)	(10.802.312)	(4.757.097)
BRÜT KAR		103.431.532	49.216.965	57.127.306	26.513.308
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(1.636.023)	(1.583.819)	(833.012)	(791.910)
Genel yönetim giderleri (-)		(3.076.218)	(757.143)	(1.190.185)	(387.090)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		41.841.701	2.345.938	33.888.738	920.416
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(1.473.719)	(356.733)	(1.254.931)	(160.540)
ESAS FAALİYET KARI		139.087.273	48.865.208	87.737.916	26.094.184
Finansman giderleri (-)		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		139.087.273	48.865.208	87.737.916	26.094.184
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)		139.087.273	48.865.208	87.737.916	26.094.184
Dönem vergi geliri		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		-	-	-	-
DÖNEM KARI		139.087.273	48.865.208	87.737.916	26.094.184
Pay başına kazanç	11	1,6	0,56	0,99	0,26
DÖNEM KARI		139.087.273	48.865.208	87.737.916	26.094.184
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER/(GİDERLER)		-	-	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		139.087.273	48.865.208	87.737.916	26.094.184

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş karlar		
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları	Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2022	87.000.000	3.031	56.913.521	(13.001)	767.436.457	249.913.018	1.161.253.026
Transferler	-	-	11.604.719	-	238.308.299	(249.913.018)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	48.865.208	48.865.208
Ödenen temettü	-	-	-	-	(35.670.000)	-	(35.670.000)
30 Haziran 2022	87.000.000	3.031	68.518.240	(13.001)	970.074.756	48.865.208	1.174.448.234
1 Ocak 2023	87.000.000	3.031	68.518.240	(13.001)	970.074.756	1.839.159.206	2.964.742.232
Transferler	-	-	30.586.234	-	1.808.572.972	(1.839.159.206)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	139.087.273	139.087.273
Ödenen temettü (*)	-	-	-	-	(91.767.600)	-	(91.767.600)
30 Haziran 2023	87.000.000	3.031	99.104.474	(13.001)	2.686.880.128	139.087.273	3.012.061.905

(*) 31 Mart 2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında geçmiş yıl karlarından 91.767.600 TL nakit olarak dağıtılmasına ilişkin karar alınmıştır.

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmiş Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		142.142.978	44.628.373
Dönem karı		139.087.273	48.865.208
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>		<i>139.087.273</i>	<i>48.865.208</i>
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(12.147.983)	(1.753.481)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	7	83.537	66.140
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		262.985	27.090
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>262.985</i>	<i>27.090</i>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(12.494.505)	(1.846.711)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>(12.494.505)</i>	<i>(1.846.711)</i>
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		3.366.857	(4.330.065)
Ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		229.014	(5.300.967)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/ (artış)</i>		<i>229.014</i>	<i>(5.300.967)</i>
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/ (artış)	5	(202.107)	1.597.895
Ticari borçlardaki azalış/ artış ile ilgili düzeltmeler	4	(3.240.327)	(1.836.797)
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalış)</i>	3	<i>(3.037.320)</i>	<i>(1.188.364)</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalış)</i>		<i>(203.007)</i>	<i>(648.433)</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/ (azalış)		55.401	72.500
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/ (azalış)	5	1.124.227	155.084
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/ azalış ile ilgili düzeltmeler		5.400.649	982.220
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/ (azalış)</i>		<i>5.400.649</i>	<i>982.220</i>
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		130.306.147	42.781.662
Vergi ödemeleri/ (iadeleri)		(657.674)	-
Alınan faiz		12.494.505	1.846.711

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmiş Geçmiş dönem
		1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Dipnot referansları			
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(2.109.051)	(56.699)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(187.731)	(56.699)
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	7	-	(39.750)
<i>Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		(187.731)	(16.949)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(1.921.320)	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(30.589.200)	(35.670.000)
Ödenen temettüler		(30.589.200)	(35.670.000)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ (AZALIŞ)		109.444.727	8.901.674
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	100.343.124	21.365.451
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	209.787.851	30.267.125

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), Merkez Müteahhitlik Turizm ve Ticaret A.Ş. şirket unvanı ile 19 Nisan 2004 yılında Ankara, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Oran Mah. Kudüs Caddesi No:3/318 Çankaya, Ankara'dır.

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 söz konusu ticari ünvanı 2 Nisan 2013 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket'in ana faaliyeti mülkiyetinde bulunan Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nden ("Panora AVM") kira geliri elde etmek olup; Şirket'in bağlı ortaklığı olan Panora İşletmecilik A.Ş. tarafından işletilmektedir. Panora AVM'nin yatırımı 2004 yılında başlamış olup, 2007 yılına kadar devam etmiştir. Alışveriş merkezinin açılış tarihi 10 Aralık 2007'dir.

Şirket'in hisse senetleri, 23 Mayıs 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2023 itibarıyla çalışan personel sayısı 3'tür (31 Aralık 2022: 3).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

			Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
Bağlı Ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli Para Birimi	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
			(%)	(%)
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara, Alışveriş Merkezi İşletmeciliği	TL	100	100

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. hisselerinin %20'lik kısmı, 21 Şubat 2013 tarihinde Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmış ve bağlı ortaklıktaki sahiplik oranı %100'e çıkarılmıştır.

2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2016 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (Tebliğ) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket, 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın II-14.1 sayılı Tebliği ve bu Tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal yatırımlar ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008, 9 Ocak 2009 ve 7 Haziran 2016 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri doğrultusunda portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgiler de tavsiye edilen dipnot formatına uygun olarak ekli finansal tablo dipnotlarında sunulmuştur (Not 15).

2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan diğer yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 - Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin Kısa Ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması
- TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 12 ile UMS 7 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Adım Model Kurallar
- UMS 7 ve UFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansman Anlaşmaları

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirme aşamasındadır.

2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikaları – TFRS 9 Finansal Araçlar

Nihai hali 19 Ocak 2017’de yayımlanan TFRS 9 “Finansal Araçlar” Standardı, TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39’da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9’a taşınmaktadır. TFRS 9’un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modelinin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9’un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirilmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

TFRS 9, TMS 39’da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ’leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Şirket, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmıştır. TFRS 9’un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli bir farklılık bulunmamıştır.

2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Değişikliklere konu muhasebe politikaları Not 2.2 ve 2.3'te detaylı olarak açıklanmış olup ara dönem özet bireysel finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait yıllık bireysel finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını hazırlamak ve kamuya açıklamakla yükümlü olup, ilgili Tebliğ 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmiştir.

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'yi dahil etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 100.000 TL'lik tutarı "Finansal Yatırımlar" başlığı altında göstermiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ) değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ, 28 Temmuz 2011 tarih ve 2808 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş; yapılan değişiklikle 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş, portföyle ilgili tüm bilgilerin Seri XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca halihazırda kamuya açıklanan finansal raporları aracılığıyla yatırımcılarla paylaşılması öngörülmüştür. Konuyla ilgili olarak, Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 42. Maddesinin ikinci fıkrasında finansal tablolar, alınan Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verileceği hususu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Kurul Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal tablolarında, portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere yer verilmesine karar verilmiştir (Not 15).

23 Ocak 2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)" yayımlanmış olup, bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda Not 15'te yer verilen bilgiler; finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri:VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Anılan bilgiler konsolide olmayan veriler olup konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle mal ve hizmet alımı ile Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. tarafından yansıtılan ortak alan giderlerinden oluşmaktadır ve yaklaşık vadeleri 15 gündür. Borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	-	3.037.320
	-	3.037.320
İlişkili taraflara diğer borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara borçlar (**)	61.178.400	-
	61.178.400	-

(*) Şirket'in ilişkili taraflara olan ticari borçları Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin yansıttığı reklam, pazarlama ve ortak alan giderleri faturalarından oluşmaktadır.

(**) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçlar pay sahiplerine ödenecek olan temettü borçlarından oluşmaktadır. 17 Nisan 2023 tarihi itibarıyla 30.589.200 TL ödeme gerçekleşmiştir ve geriye 61.178.400 TL ödenecek tutar kalmıştır.

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 630.425 TL'dir (30 Haziran 2022: 252.375 TL).

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Haziran 2023	
	Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	9.767.978	696.362
	9.767.978	696.362
İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Haziran 2022	
	Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	3.985.127	102.026
	3.985.127	102.026

(*) Alımlar Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş.'nin, kira sözleşmeleri gereği ortak gider ödemeleri kiraya dahil olan kiracılar ile kiraya verilemeyen boş mağazalara ait ortak gider katılım paylarının ödemesine ilişkin olarak kiraya veren Panora GYO A.Ş.'ye yansıtılan Ortak Gider Katılım Payları için düzenlenen faturalar ile yönetim hizmet bedelinden oluşmaktadır. Satışlar ise Şirket'in Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş.'ye düzenlediği ofis ve araç kira faturalarından oluşmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar (*)	27.195.467	27.049.787
Alacak senetleri	2.904.024	3.278.718
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(2.423.449)	(2.423.449)
	<u>27.676.042</u>	<u>27.905.056</u>

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket, kiracılarından 25.987.743 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2022: 19.175.260 TL). Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 4.729.497 TL (31 Aralık 2022: 4.206.477 TL) tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır.

(**) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 2.423.449 TL (31 Aralık 2022: 2.423.449 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir.

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14-30 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş kira bedellerine ilişkin ticari alacaklara gecikme faizi işletilmektedir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Açılış bakiyesi	2.423.449	2.551.331
Dönem gideri	-	-
Dönem sonu itibarıyla karşılık	<u>2.423.449</u>	<u>2.551.331</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 3)	-	3.037.320
Ticari borçlar	2.056.633	2.259.640
	<u>2.056.633</u>	<u>5.296.960</u>

Ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 15-30 gün aralığındadır (31 Aralık 2022: 15-30 gün aralığında). Vadesi geçmiş kira bedellerine ilişkin ticari alacaklara gecikme faizi işletilmektedir.

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler (*)	3.929.215	4.794.310
Verilen avanslar	806.063	7.524
	<u>4.735.278</u>	<u>4.801.834</u>
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait giderler (*)	11.383.249	11.114.585
	<u>11.383.249</u>	<u>11.114.585</u>

(*) Gelecek aylara ve yıllara ait giderler hesabı, Şirket'in pazarlama faaliyetleri kapsamında yapmış olduğu giderlerinden sahip olduğu bina, demirbaş ve taşıtlara ilişkin sigorta giderleri ile yönetici sorumluluk sigortası giderlerinden kaynaklanmaktadır. Söz konusu tutarlar, ilgili sözleşmeler uyarınca sözleşme/poliçe süreleri boyunca itfa edilmektedir.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alınan diğer avanslar	1.205.564	340.200
Gelecek aylara ait gelirler (*)	571.758	312.895
	<u>1.777.322</u>	<u>653.095</u>

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>		
Açılış bakiyesi	2.832.000.000	1.114.440.000
Dönem içinde yapılan harcamalar (*)	1.921.320	-
Kapanış bakiyesi	<u>2.833.921.320</u>	<u>1.114.440.000</u>

(*) Gerçekleşen yatırımlar Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin renovasyonu ile yıllar itibarıyla oluşan tadilat ihtiyacını karşılamak üzere yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Değerleme Şirketi") tarafından 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçekleştirilen değerleme çalışmasıyla elde edilmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlemede, gelir yaklaşımı (indirgenmiş nakit akışı) yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği net nakit akışlarının bugünkü değerlerine indirgenmesidir. Gelecekteki net nakit akışları, mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmaktadır. Net nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2023	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	2.833.921.320	-	-	2.833.921.320

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2022	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	2.832.000.000	-	-	2.832.000.000

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri (devamı)

3. seviyeden değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller için aşağıdaki bilgiler geçerlidir:

	Değerleme Tekniği	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Duyarlılık
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Gelir İndirgeme Yöntemi	Net nakit akışları TL (2021: TL) üzerinden hesaplanmış olup, %22 (2021: %19) oranında iskonto oranı, %95-%97 aralığında (2021: %96-%98) doluluk oranı kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %8 (2021: %8) olarak kabul edilmiştir. Kiralara uygulanacak artış tutarları yıllar bazında değişken artış oranları kullanılarak hesaplanmıştır.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının %0,5 artması/azalması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 83.500.000 TL tutarında azalış/ 86.500.000 TL tutarında artış olacaktır.

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi bağımsız bölümleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi için yapı kayıt belgesi alınmasına rağmen, 2017 tarihli projesi ile uyumlu olan yapı kayıt belgesinin 2. aşamasının henüz yapılmaması ve sürecin devam etmesi, söz konusu değişikliklerin ilgili tapu müdürlüğü tarafından henüz onaylanmaması sebebiyle değerlendirme çalışmasında 2007 tarihli onaylı mimari proje dikkate alınmış olup yapı kayıt belgesi dikkate alınmamıştır.

Şirket'in değerlendirme yaptırdığı Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin 242 adet bağımsız bölümü üzerinde 1 TL karşılığında TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmakta olup bu şerhin kısıtlayıcı herhangi bir durum yaratmayacağı sadece Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. "TEDAŞ"ın kamusal amaçlı elektrik dağıtımı için taşınmazlar üzerine koyduğu bir şerh olduğu ve bu şerhin birçok mülke konulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu şerh gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkilememektedir.

Şirket, 123.111.778 TL tutarındaki (30 Haziran 2022: 56.650.961 TL) kira gelirini (Not: 9) faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 7.454.790 TL'dir (30 Haziran 2022: 2.528.351 TL) (Not: 9).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	677.627	864.038	1.541.665
Dönem içi alışlar	-	-	-
Dönem içi çıkışlar	-	-	-
30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	677.627	864.038	1.541.665
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	494.339	860.869	1.355.208
Dönem gideri	48.624	837	49.461
30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	542.963	861.706	1.404.669
30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla net defter değeri	134.664	2.332	136.996
	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	677.627	864.038	1.541.665
Dönem içi alışlar	-	39.750	39.750
Dönem içi çıkışlar	-	-	-
30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	677.627	903.788	1.581.415
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	391.135	859.135	1.250.270
Dönem gideri	53.774	860	54.634
30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	444.909	859.995	1.304.904
30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla net defter değeri	232.718	43.793	276.511

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

Şirket’in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2023	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı (*)	25.000.000	25.000.000	-
-Teminat	25.000.000	25.000.000	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı (**)	1.114.545	1.114.545	-
-Teminat	1.114.545	1.114.545	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
	26.114.545	26.114.545	-

(*) Şirket’in arsa satış ihalesi aşamasında T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı’na vermiş olduğu geçici teminat mektubundan oluşmaktadır.

(**) Not 2.1’de açıklandığı üzere ekli finansal tablolar Şirket’in bireysel tabloları olup, bu tutar Şirket’in bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. lehine verilen teminat tutarından oluşmaktadır.

Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2023 itibarıyla %0’dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. TAAHHÜTLER (devamı)**Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)**

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı (*)	22.000.000	22.000.000	-
-Teminat	22.000.000	22.000.000	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
	22.000.000	22.000.000	-

(*) Not 2.1’de açıklandığı üzere ekli finansal tablolar Şirket’in bireysel tabloları olup, bu tutar Şirket’in bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. lehine verilen teminat tutarından oluşmaktadır.

Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2022 itibarıyla %0’dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2022
a) Satışlar				
Kira gelirleri	123.111.778	56.650.961	67.929.618	31.270.405
	123.111.778	56.650.961	67.929.618	31.270.405
b) Satılan hizmet maliyeti (-)				
Ortak alan kullanım giderleri	(9.607.314)	(3.912.581)	(3.860.849)	(2.078.763)
Bakım onarım giderleri	(4.237.036)	(579.947)	(2.334.402)	(320.423)
Emlak vergisi giderleri	(2.626.063)	(1.626.275)	(2.626.063)	(1.626.275)
Personel giderleri	(1.204.309)	(454.183)	(669.647)	(147.643)
Bina sigorta giderleri	(591.691)	(322.128)	(297.480)	(161.064)
Amortisman giderleri	(34.075)	(11.507)	(22.569)	(5.760)
Diğer giderler	(1.379.758)	(527.375)	(991.302)	(417.169)
	(19.680.246)	(7.433.996)	(10.802.312)	(4.757.097)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
<u>Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	921.817	264.143
	921.817	264.143

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Kurumlar Vergisi

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı'nın dönüşüm izni sonrasında 31 Mart 2013 Genel Kurul toplantısında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm kararı almıştır. Bu karar tescil edilip, 5 Nisan 2013 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiş ve Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar. KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2022 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmış olduğu için, Şirket'in yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış bireysel finansal tabloları arasındaki geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

11. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Net dönem karı	139.087.273	48.865.208
Pay başına kazanç (*)	1,6	0,56

(*) Net dönem karının içerisinde dağıtımına tabi olmayan kazançlar da mevcut olup, kar dağıtımına konu olacak dağıtılabilir karın tespitinde bu kazançlar dikkate alınmayacaktır. Bunun sonucu olarak da dağıtılacak temettü tutarı yukarıda belirtilen pay başına kazanç tutarından farklılık gösterebilecektir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. YABANCI PARA POZİSYONU

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2023

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	132.134.126	98.688	5.009.300
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	132.134.126	98.688	5.009.300
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	132.134.126	98.688	5.009.300
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.733.566	96.918	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	2.733.566	96.918	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	129.400.560	1.770	5.009.300
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	129.400.560	1.770	5.009.300
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)**31 Aralık 2022**

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	2.336.988	117.231	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	2.336.988	117.231	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	2.336.988	117.231	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.867.222	93.666	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.867.222	93.666	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.950.917	97.688	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.950.917	97.688	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.818.139	191.354	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(1.481.151)	(74.123)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	469.766	23.565	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Şirket, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu ABD Doları ve AVRO cinsinden döviz pozisyonunun TL'nin yabancı paralar karşısında %20 değer kazanması ve kaybetmesi ve diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu varsayımı altında vergi öncesi dönem kar/zararı üzerindeki etkisi aşağıda belirtilmiştir.

30 Haziran 2023		
Kar / Zarar		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	25.871.130	(25.871.130)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	25.871.130	(25.871.130)
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde		
4-Avro net varlık / yükümlülük	9.967	(9.967)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	9.967	(9.967)
TOPLAM (3+6)	25.881.097	(25.881.097)

31 Aralık 2022		
Kar / Zarar		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	-	-
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde		
4-Avro net varlık / yükümlülük	(296.230)	296.230
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	(296.230)	296.230
TOPLAM (3+6)	(296.230)	296.230

Faiz oranı risk yönetimi

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal borcu bulunmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kasa	10.057	5.505
Bankadaki nakit	209.777.794	100.337.619
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>133.137.794</i>	<i>2.732.619</i>
<i>Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>76.640.000</i>	<i>97.605.000</i>
	<u>209.787.851</u>	<u>100.343.124</u>

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar 3 Temmuz 2023 tarihine kadar vadeli TL mevduatları içermektedir ve söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 30 Haziran 2023 itibarıyla %25 - %44 aralığındadır (31 Aralık 2022: %12 - %25,5).

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla vadesiz mevduatlar 5.009.300 Dolar (129.264.983 TL karşılığı), 98.688 Avro (2.776.531 TL karşılığı) ve 77.736.280 TL tutarındaki mevduatları içermektedir (31 Aralık 2022: 117.231 Avro (2.335.353 TL karşılığı) ve 397.266 TL).

14. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama dönemi sonrasında finansal tabloları etkileyecek herhangi bir işlem yapılmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Geçmiş Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	209.787.851	100.343.124
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a)	2.833.921.320	2.832.000.000
C	İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	100.000	100.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		45.064.716	44.329.753
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	3.088.873.887	2.976.772.877
E	Finansal Borçlar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 23/ (f)	61.178.400	-
İ	Özkaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	3.012.061.905	2.964.742.232
	Diğer Kaynaklar		15.633.582	12.030.645
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	3.088.873.887	2.976.772.877

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Geçmiş Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	209.777.794	100.337.619
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
B1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	100.000	100.000
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/ 1(a)	26.114.545	22.000.000
J	Gayrinakdi Krediler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31		
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22(I)	129.264.961	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Oran	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (e)	K/D	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a).(b)	(B+A1)/D	92%	95%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	(A+C-A1)/D	7%	3%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	(A3+B1+C1)/D	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	B2/D	0%	0%	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/1 (a)	C2/D	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	(E+F+G+H+J)/İ	3%	1%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/(b)	(A2-A1)/D	7%	3%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md.22/ (I)	L/D	4%	0%	≤ %10