

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

**31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara
Döneme Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve Özet Dipnotlar**

İÇİNDEKİLER

	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5-6
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR.....	7-56
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ..	8-11
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	12
NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	13
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 SATIŞLARIN MALİYETİ	20
NOT 10 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	20-23
NOT 11 PAY BAŞINA KAZANÇ	23
NOT 12 YABANCI PARA POZİSYONU	24-26
NOT 13 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27
NOT 14 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	27
NOT 15 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	28-30

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş Dönem
	Dipnot referansları	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		68.104.504	43.034.205
Nakit ve nakit benzerleri	13	43.934.465	21.847.505
Ticari alacaklar		20.184.911	16.787.359
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4	<i>20.184.911</i>	<i>16.787.359</i>
Diğer alacaklar		-	12.450
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		-	<i>12.450</i>
Peşin ödenmiş giderler		3.903.931	4.318.287
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	<i>3.903.931</i>	<i>4.318.287</i>
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	56.537	68.604
Diğer dönen varlıklar		24.660	-
DURAN VARLIKLAR		1.128.440.069	1.128.708.016
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	1.114.457.200	1.114.440.000
Maddi duran varlıklar	7	295.556	316.044
Maddi olmayan duran varlıklar		55.269	46.533
<i>Bilgisayar yazılımları</i>		<i>55.269</i>	<i>46.533</i>
Peşin ödenmiş giderler		13.182.066	13.890.643
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	<i>13.182.066</i>	<i>13.890.643</i>
Ertelenmiş vergi varlığı	10	435.182	-
Diğer duran varlıklar		14.796	14.796
<i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i>		<i>14.796</i>	<i>14.796</i>
TOPLAM VARLIKLAR		1.196.544.573	1.171.742.221

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş Dönem
	Dipnot referansları	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		47.201.980	8.481.490
Kısa vadeli borçlanmalar		1.000.000	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>		1.000.000	-
-Banka kredileri		1.000.000	-
Ticari borçlar	4	6.624.826	5.517.889
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		6.624.826	5.517.889
Diğer borçlar		36.061.186	370.000
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	35.691.186	-
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		370.000	370.000
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		510.259	105.360
Kısa vadeli karşılıklar		411.302	154.732
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		411.302	154.732
Ertelenmiş gelirler		770.475	574.165
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	5	770.475	574.165
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		1.823.932	1.759.344
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>		1.823.932	1.759.344
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.567.333	2.989.202
Uzun vadeli karşılıklar		1.858.451	1.457.728
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		1.858.451	1.457.728
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		1.708.882	1.484.342
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler</i>		1.708.882	1.484.342
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		-	47.132
ÖZKAYNAKLAR		1.145.775.260	1.160.271.529
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.145.775.260	1.160.271.529
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)		(127.760)	(127.760)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		(127.760)	(127.760)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		68.518.240	56.913.521
Geçmiş yıl karları		969.208.019	766.793.377
Net dönem karı		21.173.730	249.689.360
TOPLAM KAYNAKLAR		1.196.544.573	1.171.742.221

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ON İKİ AYLIK DÖNEME AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş Dönem 31 Mart 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	9	30.225.924	12.794.201
Satışların maliyeti (-)	9	(9.065.159)	(4.351.259)
BRÜT KAR		21.160.765	8.442.942
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(1.328.189)	(962.998)
Genel yönetim giderleri (-)		(400.870)	(337.323)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		1.459.246	329.927
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(199.536)	(31.652)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		20.691.416	7.440.896
Finansman giderleri (-)		-	(90.176)
VERGİ ÖNCESİ KARI		20.691.416	7.350.720
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)			
Dönem vergi gideri		-	-
Ertelenmiş vergi geliri		482.314	29.835
DÖNEM KARI		21.173.730	7.380.555
Dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık payları		21.173.730	7.380.555
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Pay başına kazanç	11	0,24	0,08
DÖNEM KARI		21.173.730	7.380.555
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER/(GİDERLER):		-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		21.173.730	7.380.555

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ON İKİ AYLIK DÖNEME AİT 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 2021	87.000.000	3.031	48.639.667	(127.760)	767.818.957	29.433.274	932.767.169
Transferler	-	-	8.273.854	-	21.159.420	(29.433.274)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	7.380.555	7.380.555
Dağıtılan temettü	-	-	-	-	(22.185.000)	-	(22.185.000)
31 Mart 2021	87.000.000	3.031	56.913.521	(127.760)	766.793.377	7.380.555	917.962.724
1 Ocak 2022	87.000.000	3.031	56.913.521	(127.760)	766.793.377	249.689.361	1.160.271.530
Transferler	-	-	11.604.719	-	238.084.642	(249.689.361)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	21.173.730	21.173.730
Dağıtılan temettü (*)	-	-	-	-	(35.670.000)	-	(35.670.000)
31 Mart 2022	87.000.000	3.031	68.518.240	(127.760)	969.208.019	21.173.730	1.145.775.260

(*) 26 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında geçmiş yıl karlarından 35.670.000 TL nakit olarak dağıtılmasına ilişkin karar alınmıştır.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ON İKİ AYLIK DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş Dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		55.662.796	7.966.596
Dönem karı		21.173.730	7.380.555
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>		21.173.730	7.380.555
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(924.632)	(29.165)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	7	31.190	49.064
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		657.292	193.290
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>		657.292	193.290
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.130.800)	(241.684)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>		(1.130.800)	(241.684)
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	10	(482.314)	(29.835)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		35.401.631	605.518
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili değişimler		(3.397.552)	(1.163.334)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)</i>		(3.397.552)	(1.163.334)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili değişimler		12.450	(4.193)
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/(artış)</i>		12.450	(4.193)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		1.122.933	498.259
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili değişimler		1.106.936	1.198.521
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		1.106.936	1.198.521
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)		404.899	234.282
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili değişimler		35.915.726	16.248
<i>İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış)</i>		35.915.726	16.248
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		196.310	1.416
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış /azalış ile ilgili değişimler		39.929	(175.681)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)</i>		39.929	(175.681)

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ON İKİ AYLIK DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş Dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		55.650.729	7.956.908
Vergi iadeleri / (ödemeleri)		12.067	9.688
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(36.636)	(394.540)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(19.436)	(3.393)
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		<i>(10.700)</i>	<i>(3.393)</i>
<i>Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		<i>(8.736)</i>	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(17.200)	(391.147)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(33.539.200)	(17.419.316)
Ödenen temettüler		(35.670.000)	(17.661.000)
Alınan faiz		1.130.800	241.684
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri, net		1.000.000	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ		22.086.960	(9.847.260)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	21.847.505	13.183.450
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	43.934.465	3.336.190

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN 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 Cad. 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 unvanını 31 Mart 2013 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul ile Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 2 Nisan 2013 tarihinde tescil edilmiştir.

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

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve konsolide edilen bağlı ortaklığı Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi ile birlikte bundan sonra "Grup" olarak tanımlanacaktır.

Şirket hisse senetleri 23 Mayıs 2013 tarihinden beri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Grup'un 31 Mart 2022 itibarıyla çalışan personel sayısı 39'dur (31 Aralık 2021: 41).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

Ortaklık	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Geçerli Para Birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma oranı	
			31 Mart 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara	TL	100	100

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2016 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket, 31 Mart 2022 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1No'lu 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 2021 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 2021 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 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i. 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan atıflara ilişkin değişiklik
TMS 16 Değişiklikleri – Kullanım amacına uygun hale getirme
TMS 37 Değişiklikleri – Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler
Yıllık iyileştirmeler – 2018 – 2020 Dönemi

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii. 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
- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe tahminlerinin tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe politikalarının açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

2. ÖZET KONSOLİDE 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 muhasebeleştirmesine 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.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde konsolide 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 konsolide finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait yıllık konsolide 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 konsolide 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 girmektedir.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile Grup'un ilişkili tarafı olan bağlı ortaklığı arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Grup'un 31 Mart 2022 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 267.135 TL'dir (31 Mart 2021: 133.137 TL).

İlişkili taraflara diğer borçlar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ortaklara borçlar (*)	35.691.186	-
	<u>35.691.186</u>	<u>-</u>

(*) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçların 35.670.000 TL'lik kısmı pay sahiplerine ödenecek olan temettü borçlarından, 21.186 TL'lik kısmı bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek olan huzur hakkı paylarından oluşmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar (*)	20.553.215	14.315.881
Alacak senetleri	2.901.890	5.741.672
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(3.270.194)	(3.270.194)
	<u>20.184.911</u>	<u>16.787.359</u>

(*) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Grup, kiracılarından 15.151.041 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2021: 14.649.413 TL). Grup'un 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla açık olan alacaklarının 1.870.358 TL (31 Aralık 2021: 1.871.262 TL) tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır.

(**) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 3.270.194 TL (31 Aralık 2021: 3.270.194 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.

Grup'un ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14-21 gün aralığındadır.

Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	3.270.194	3.133.278
Dönem içi karşılıklar (Not: 14)	-	-
Tahsilatlar	-	-
Kapanış bakiyesi	<u>3.270.194</u>	<u>3.133.278</u>

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	6.624.826	5.517.889
	<u>6.624.826</u>	<u>5.517.889</u>

Grup, AVM faaliyetlerine ilişkin borçlarını ticari, diğer faaliyetlerinden kaynaklanan borçlarını ticari olmayan olarak değerlendirmektedir. Ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 15-30 gün aralığındadır (31 Aralık 2021: 15-30 gün aralığında).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler (*)	3.772.429	4.186.785
Verilen avanslar	131.502	131.502
	3.903.931	4.318.287
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek yıllara ait giderler (*)	13.182.066	13.870.643
Verilen avanslar	-	20.000
	13.182.066	13.890.643

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	316.337	338.728
Gelecek aylara ait gelirler (*)	454.138	235.437
	770.475	574.165

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>		
Açılış bakiyesi	1.114.440.000	912.792.000
Dönem içinde yapılan harcamalar (*)	17.200	562.922
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç/(kayıp)	-	201.085.078
Kapanış bakiyesi	1.114.457.200	1.114.440.000

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Grup'un 31 Mart 2022 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Değerleme Şirketi") tarafından 31 Aralık 2021 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.

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Mart 2022	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	1.114.457.200	-	-	1.114.457.200

	31 Aralık 2021	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	1.114.440.000	-	-	1.114.440.000

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Grup'un 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 (2020: TL) üzerinden hesaplanmış olup, %19 (2020: %18) oranında iskonto oranı, %96-%98 aralığında (2020: %95-%98) doluluk oranı kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %8 (2020: %10) 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 33.570.000 TL tutarında azalış/34.970.000 TL tutarında artış olacaktır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan doluluk oranının %1 artması/azalması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 12.279.020 TL tutarında artış/12.943.181 TL tutarında azalış olacaktır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan kapitalizasyon oranının %0,5 artması/azalması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 30.905.650 TL tutarında azalış/34.317.965 TL tutarında artış olacaktır.

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

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 değerlendirilmesinde 2007 tarihli onaylı mimari proje dikkate alınmış olup yapı kayıt belgesi dikkate alınmamıştır.

Şirket'in değerlendirilmesinde 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)'nin 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.

Grup, 25.380.556 TL tutarındaki (31 Mart 2021: 10.072.304 TL) kira gelirini (Not: 13) faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 420.588 TL'dir (31 Mart 2021: 278.803 TL) (Not: 13).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	677.627	1.546.299	68.810	2.292.736
Dönem içi alışlar	-	10.700	-	10.700
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	677.627	1.556.999	68.810	2.303.436
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	391.135	1.518.144	67.411	1.976.690
Dönem gideri	29.329	1.861	-	31.190
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	420.464	1.520.005	67.411	2.007.880
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla net defter değeri	257.163	36.994	1.399	295.556
	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	677.627	1.542.906	68.810	2.289.343
Dönem içi alışlar	-	3.393	-	3.393
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	677.627	1.546.299	68.810	2.292.736
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	279.764	1.504.444	67.411	1.851.619
Dönem gideri	111.372	13.701	-	125.073
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	391.136	1.518.145	67.411	1.976.692
31 Mart 2021 tarihi itibarıyla net defter değeri	286.491	28.154	1.399	316.044

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

Grup’un 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 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	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-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 Grup 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	-	-	-
	-	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Grup’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	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	370.000	370.000	-
-Teminat	370.000	370.000	-
-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 Grup 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	-	-	-
	370.000	370.000	-

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Grup özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2021 itibarıyla % 0’dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ (devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
a) Satışlar		
Kira gelirleri	25.380.556	10.044.765
Ortak alan katılım payı gelirleri	4.845.368	2.749.436
	<u>30.225.924</u>	<u>12.794.201</u>
b) Satılan hizmet maliyeti (-)		
Ortak alan kullanım giderleri	(5.415.954)	(2.361.800)
Personel giderleri	(2.868.568)	(1.301.149)
Bakım onarım giderleri	(341.495)	(345.344)
Bina sigorta giderleri	(161.064)	(89.699)
Amortisman giderleri	(36.936)	(6.214)
İtfa giderleri	(5.747)	(8.623)
Diğer giderler	(235.395)	(238.430)
	<u>(9.065.159)</u>	<u>(4.351.259)</u>

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	56.537	68.604
	<u>56.537</u>	<u>68.604</u>
	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
<u>Cari yıl vergi gider/ (geliri)</u>		
Cari dönem vergi gideri	-	-
Ertelenmiş vergi (geliri)	(482.314)	(29.835)
	<u>(482.314)</u>	<u>(29.835)</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET 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 Gazetesi'nde 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.

Şirket, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanana kadarki dönemde ve Şirket'in bağlı ortaklığı olan Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli konsolide finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2022 yılında Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. için geçerli vergi oranı %23'dür (31 Mart 2021: %20).

Ertelenmiş Vergi

Şirket'in bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş., vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar takip eden sayfada belirtilmektedir.

Şirket, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmış olduğu için, Şirket'in yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

15 Nisan 2021 tarihli ve 7316 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nda bazı değişiklikler yapılmıştır. Buna göre Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13'üncü madde uyarınca %20 olan kurumlar vergisi oranı; Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak 2021 yılı kurum kazançları için %25, 2022 yılı kurum kazançları için ise %23 oranında uygulanacaktır.

Grup'un ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri):	
	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Maddi duran varlıkların amortismanı / maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(1.173)	(1.223)
Kıdem tazminatı karşılıkları	325.274	33.136
Kullanılmamış izin karşılıkları	83.619	15.219
	<u>407.720</u>	<u>47.132</u>
	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
<u>Ertelenmiş vergi varlığı hareketleri:</u>		
1 Ocak tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	47.132	(332.933)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(482.314)	(29.835)
	<u>435.182</u>	<u>(362.768)</u>
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi		

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Kar veya Zarar Tablosundaki Vergi Öncesi Kar	20.691.416	7.350.720
Gelir vergisi	%23	%20
Hesaplanan vergi	4.759.026	1.470.144
Vergi etkisi:		
- kanunen kabul edilmeyen giderler	11.535	6.963
- gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümden kaynaklanan vergi istisnası	(4.288.247)	(1.506.942)
Kar veya zarar tablosundaki vergi geliri/ (gideri)	482.314	(29.835)

11. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Net dönem karı	21.173.730	7.380.555
Pay başına kazanç (*)	0,24	0,08

(*) Net dönem karının içerisinde dağıtıma 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. YABANCI PARA POZİSYONU

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir :

31 Mart 2022

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.720.424	105.641	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.720.424	105.641	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.720.424	105.641	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(1.577.202)	(96.847)	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(1.577.202)	(96.847)	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(1.577.202)	(96.847)	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	-	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	143.222	8.794	-
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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)****31 Aralık 2021**

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.126.916	110.143	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.126.916	110.143	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.126.916	110.143	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
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	-	-	-
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	-	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.126.916	110.143	-
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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un 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 sonraki sayfada belirtilmiştir.

		31 Mart 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	28.644	(28.644)	
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-
6-Avro net etki (4+5)	28.644	(28.644)	
TOPLAM (3+6)	28.644	(28.644)	
		31 Aralık 2021	
		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 % 10 değerlenmesi halinde			
4-Avro net varlık / yükümlülük	225.383	(225.383)	
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-
6-Avro net etki (4+5)	225.383	(225.383)	
TOPLAM (3+6)	225.383	(225.383)	

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kasa	18.491	6.025
Bankadaki nakit	43.915.974	21.841.480
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>2.714.822</i>	<i>1.747.356</i>
<i>Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>41.201.152</i>	<i>20.094.124</i>
	<u>43.934.465</u>	<u>21.847.505</u>

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar 1 Nisan 2022 tarihine kadar vadeli TL mevduatları içermektedir. Söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 31 Mart 2022 itibarıyla %6,50 - %15,5 aralığındadır (2021: %6,5 - %17,50).

14. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama dönemi sonrasında finansal tabloları etkileyecek herhangi bir işlem yapılmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET 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)	43.096.371	21.365.451
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a)	1.114.457.200	1.114.440.000
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		32.403.535	31.432.319
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	1.190.057.106	1.167.337.770
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)	35.691.186	-
İ	Öz kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	1.148.354.050	1.161.253.026
	Diğer Kaynaklar		6.011.870	6.084.744
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	1.190.057.106	1.167.337.770

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET 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)	43.087.757	21.363.438
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, 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)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/ 1(a)	100.000	100.000
J	Gayri Nakdi Krediler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	-	370.000
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)	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET 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	94%	96%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	(A+C-A1)/D	4%	2%	≤ %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%	0%	≤ %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	4%	2%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md.22/ (I)	L/D	0%	0%	≤ %10