

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren
Dokuz Aylık Ara Döneme Ait
Özet Bireysel Finansal Tablolar ve Dipnotlar**

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş cari dönem 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş geçmiş dönem 31 Aralık 2022
VARLIKLAR	Dipnot referansları		
DÖNEN VARLIKLAR		268.073.921	133.314.157
Nakit ve nakit benzerleri	13	236.673.456	100.343.124
Ticari alacaklar	4	24.831.080	27.905.056
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4	<i>24.831.080</i>	<i>27.905.056</i>
Peşin ödenmiş giderler	5	5.419.632	4.801.834
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	<i>5.419.632</i>	<i>4.801.834</i>
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	1.149.753	264.143
DURAN VARLIKLAR		2.859.777.650	2.843.458.720
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar		100.000	100.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	2.834.465.546	2.832.000.000
Maddi duran varlıklar	7	112.068	186.457
Maddi olmayan duran varlıklar		188.517	57.678
<i>Bilgisayar yazılımları</i>		<i>188.517</i>	<i>57.678</i>
Peşin ödenmiş giderler	5	24.911.519	11.114.585
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	<i>24.911.519</i>	<i>11.114.585</i>
TOPLAM VARLIKLAR		3.127.851.571	2.976.772.877

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2022
	Dipnot referansları		
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		36.945.044	9.369.372
Ticari borçlar	4	235.824	5.296.960
İlişkili taraflara ticari borçlar	4	27.714	3.037.320
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		208.110	2.259.640
Diğer borçlar		30.589.200	-
İlişkili taraflara diğer borçlar		30.589.200	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		94.381	26.518
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		193.559	71.405
Ertelenmiş gelirler	5	1.246.543	653.095
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	1.246.543	653.095
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		4.585.537	3.321.394
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		4.585.537	3.321.394
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.123.897	2.661.273
Uzun vadeli karşılıklar		801.057	596.819
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		801.057	596.819
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		3.322.840	2.064.454
İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler		3.322.840	2.064.454
ÖZKAYNAKLAR		3.086.782.630	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		213.807.998	1.839.159.206
TOPLAM KAYNAKLAR		3.127.851.571	2.976.772.877

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	193.791.849	90.777.250	70.680.071	34.126.289
Satışların maliyeti (-)	9	(27.617.621)	(12.874.071)	(7.937.375)	(5.440.075)
BRÜT KAR		166.174.228	77.903.179	62.742.696	28.686.214
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(3.711.878)	(2.272.396)	(2.075.855)	(688.577)
Genel yönetim giderleri (-)		(4.026.435)	(1.098.486)	(950.217)	(341.343)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		57.275.073	4.393.241	15.433.372	2.047.303
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(1.902.990)	(393.376)	(429.271)	(36.643)
ESAS FAALİYET KARI		213.807.998	78.532.162	74.720.725	29.666.954
Finansman giderleri (-)		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		213.807.998	78.532.162	74.720.725	29.666.954
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)		-	-	-	-
Dönem vergi geliri		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		-	-	-	-
DÖNEM KARI		213.807.998	78.532.162	74.720.725	29.666.954
Pay başına kazanç	11	2,46	0,90	0,86	0,34
DÖNEM KARI		213.807.998	78.532.162	74.720.725	29.666.954
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER/(GİDERLER)		213.807.998	78.532.162	74.720.725	29.666.954
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		213.807.998	78.532.162	74.720.725	29.666.954

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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)	-
Temettü	-	-	-	-	(35.670.000)	-	(35.670.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	78.532.162	78.532.162
30 Eylül 2022	87.000.000	3.031	68.518.240	(13.001)	970.074.756	78.532.162	1.204.115.188
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)	-
Temettü (*)	-	-	-	-	(91.767.600)	-	(91.767.600)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	213.807.998	213.807.998
30 Eylül 2023	87.000.000	3.031	99.104.474	(13.001)	2.686.880.128	213.807.998	3.086.782.630

(*) 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 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		200.162.009	71.675.900
Dönem karı		213.807.998	78.532.162
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>		<i>213.807.998</i>	<i>78.532.162</i>
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(19.539.529)	(3.051.095)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		131.282	102.604
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		326.391	184.797
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>326.391</i>	<i>184.797</i>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(19.997.202)	(3.338.496)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>(19.997.202)</i>	<i>(3.338.496)</i>
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(13.218.052)	(7.143.663)
Ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler	4	3.073.976	(8.676.282)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/ (artış)</i>		<i>3.073.976</i>	<i>(8.676.282)</i>
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/ (artış)	5	(14.414.731)	2.525.855
Ticari borçlardaki azalış/ artış ile ilgili düzeltmeler	4	(5.061.136)	(2.015.773)
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalış)</i>	4	<i>(3.009.606)</i>	<i>(1.232.090)</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalış)</i>		<i>(2.051.530)</i>	<i>(783.683)</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/ (azalış)		67.863	11.515
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/ (azalış)	5	593.448	13.698
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/ azalış ile ilgili düzeltmeler		2.522.528	997.324
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/ (azalış)</i>		<i>2.522.528</i>	<i>997.324</i>
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		181.050.417	68.337.404
Vergi ödemeleri/ (iadeleri)		(885.610)	-
Alınan faiz		19.997.202	3.338.496

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem
		1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
Dipnot referansları			
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(2.653.277)	(134.684)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(187.731)	(134.684)
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	7	-	(117.735)
<i>Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		(187.731)	(16.949)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(2.465.546)	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(61.178.400)	(35.670.000)
Ödenen temettüler		(61.178.400)	(35.670.000)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ (AZALIŞ)		136.330.332	35.871.216
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	100.343.124	21.365.451
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	236.673.456	57.236.667

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2023 itibarıyla çalışan personel sayısı 3'tür (31 Aralık 2022: 3).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

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

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 ("KKGK") 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 Eylül 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 Eylül 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
- TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

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 uygulamaya 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
- TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

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

Aşağıda belirtilen UMS 21'e 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 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama

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 EYLÜL 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 doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 15 gündür. Borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	27.714	3.037.320
	<u>27.714</u>	<u>3.037.320</u>
İlişkili taraflara diğer borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara borçlar (**)	(30.589.200)	-
	<u>(30.589.200)</u>	<u>-</u>

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1.060.770 TL'dir (30 Eylül 2022: 399.868 TL).

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2023	
	Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	15.154.151	1.041.120
	<u>15.154.151</u>	<u>1.041.120</u>
İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2022	
	Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	7.695.978	156.470
	<u>7.695.978</u>	<u>156.470</u>

(*) 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 yansıttığı 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 EYLÜL 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar (*)	24.501.098	27.049.787
Alacak senetleri	2.753.431	3.278.718
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(2.423.449)	(2.423.449)
	<u>24.831.080</u>	<u>27.905.056</u>

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket, kiracılarından 27.534.807 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2022: 19.175.260 TL). Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 4.445.563 TL (31 Aralık 2022: 4.206.477 TL) tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır.

(**) 30 Eylül 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, alacak senetlerinin ortalama vadesi 90-120 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 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
Açılış bakiyesi	2.423.449	2.423.449
Dönem gideri	-	-
Dönem sonu itibarıyla karşılık	<u>2.423.449</u>	<u>2.423.449</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 3)	27.714	3.037.320
Ticari borçlar	208.110	2.259.640
	<u>235.824</u>	<u>5.296.960</u>

Ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 15-30 gün aralığındadır (31 Aralık 2022: 15-30 gün aralığında). Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler (*)	5.338.148	4.794.310
Verilen avanslar	81.484	7.524
	<u>5.419.632</u>	<u>4.801.834</u>
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek yıllara ait giderler (*)	24.911.519	11.114.585
	<u>24.911.519</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.

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	950.066	340.200
Gelecek aylara ait gelirler (*)	296.477	312.895
	<u>1.246.543</u>	<u>653.095</u>

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2023	30 Eylül 2022
<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>		
Açılış bakiyesi	2.832.000.000	1.114.440.000
Dönem içinde yapılan harcamalar (*)	2.465.546	-
Kapanış bakiyesi	<u>2.834.465.546</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 Eylül 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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2023	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	2.834.465.546	-	-	2.834.465.546

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 EYLÜL 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 Eylül 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 değerlendirilmesinde 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, 193.791.849 TL tutarındaki (30 Eylül 2022: 90.777.250 TL) kira gelirini (Not: 9) faaliyet kiralaması altında kiralaan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 8.661.896 TL'dir (30 Eylül 2022: 2.165.722 TL) (Not: 9).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 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 Eylül 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	73.339	1.050	74.389
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	567.678	861.919	1.429.597
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla net defter değeri	109.949	2.119	112.068
	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	677.627	864.038	1.541.665
Dönem içi alışlar	-	117.735	117.735
Dönem içi çıkışlar			
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	677.627	981.773	1.659.400
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	391.135	859.135	1.250.270
Dönem gideri	78.489	6.786	85.275
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	469.624	865.921	1.335.545
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla net defter değeri	208.003	115.852	323.855

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 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 Eylül 2023 itibarıyla %0’dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı (*)	22.000.000	22.000.000	-
- <i>Teminat</i>	22.000.000	22.000.000	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
	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 EYLÜL 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 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
a) Satışlar				
Kira gelirleri	193.791.849	90.777.250	70.680.071	34.126.289
Toplam	193.791.849	90.777.250	70.680.071	34.126.289
b) Satılan hizmet maliyeti (-)				
Ortak alan kullanım giderleri	(14.901.605)	(7.564.951)	(5.294.291)	(3.652.370)
Personel giderleri	(1.915.487)	(907.545)	(711.179)	(453.362)
Emlak vergisi giderleri	(2.626.063)	(1.626.275)	-	-
Bakım onarım giderleri	(5.143.393)	(1.288.710)	(906.358)	(708.763)
Bina sigorta giderleri	(892.440)	(483.192)	(300.749)	(161.064)
Amortisman giderleri	(56.892)	(17.329)	(22.817)	(5.823)
Diğer	(2.081.741)	(986.069)	(701.981)	(458.693)
Toplam	(27.617.621)	(12.874.071)	(7.937.375)	(5.440.075)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.149.753	264.143
	<u>1.149.753</u>	<u>264.143</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 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 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Net dönem karı	213.807.998	78.532.162
Pay başına kazanç (*)	2,46	0,90

(*) 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 EYLÜL 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 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	140.755.097	100.026	5.035.351
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	140.755.097	100.026	5.035.351
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	140.755.097	100.026	5.035.351
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.818.660	96.918	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.818.660	96.918	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	2.818.660	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	137.936.436	3.108	5.035.351
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	137.936.436	3.108	5.035.351
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 EYLÜL 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 EYLÜL 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 Eylül 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 Eylül 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	27.570.257	(27.570.257)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	27.570.257	(27.570.257)
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde		
4-Avro net varlık / yükümlülük	18.044	(18.044)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	18.044	(18.044)
TOPLAM (3+6)	27.588.301	(27.588.301)

	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 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal borcu bulunmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	4.424	5.505
Bankadaki nakit	236.669.032	100.337.619
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>3.534.424</i>	<i>2.732.619</i>
<i>Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>233.134.608</i>	<i>97.605.000</i>
	<u>236.673.456</u>	<u>100.343.124</u>

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar 2 Ekim 2023 tarihine kadar vadeli TL mevduatları içermektedir ve söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 30 Eylül 2023 itibarıyla %25 - %44 aralığındadır (31 Aralık 2022: %12 - %25,5).

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla vadesiz mevduatlar 100.026 Avro (2.901.769 TL karşılığı) ve 632.655 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 EYLÜL 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)	236.673.456	100.343.124
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a)	2.834.465.546	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		56.612.569	44.329.753
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	3.127.851.571	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)	30.589.200	-
İ	Özkaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	3.086.782.630	2.964.742.232
	Diğer Kaynaklar		10.479.741	12.030.645
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	3.127.851.571	2.976.772.877

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Kısım	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	236.669.032	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)		
J	Gayrinakdi Krediler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	26.114.545	22.000.000
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)	137.754.608	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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	91%	95%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	(A+C-A1)/D	8%	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	2%	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	8%	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